

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Documents comptables

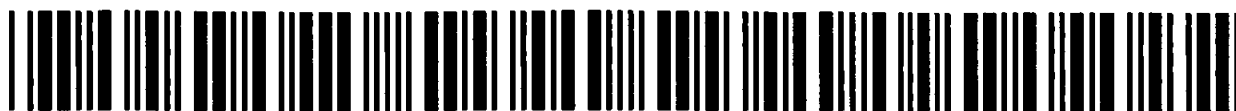
REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1979 B 06383
Numéro SIREN : 316 580 869
Nom ou dénomination : PIERRE ET VACANCES

Ce dépôt a été enregistré le 19/04/2023 sous le numéro de dépôt 16016



20230160162022

DATE DEPOT : 19/04/2023

N° DE DEPOT : 16016

N° GESTION : 1979B06383

N° SIREN : 316580869

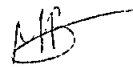
DENOMINATION : PIERRE ET VACANCES

ADRESSE : L'Artois 11 rue de Cambrai 75947 Paris CEDEX 19

MILLESIME : 2022

GRANT THORNTON
Membre français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG et Autres

Greffé du tribunal
de commerce de Paris
Acte déposé le :
19 AVR. 2023
Sous le n° 16016 

Pierre et Vacances

Exercice clos le 30 septembre 2022

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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

Exercice clos le 30 septembre 2022

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'Assemblée Générale de la société Pierre et Vacances,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Pierre et Vacances relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} octobre 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

☐ Traitement comptable de la restructuration financière

Risque identifié	Notre réponse
<p>La pandémie et les mesures restrictives prises pour y faire face ont lourdement impacté les activités du groupe au cours des exercices clos les 30 septembre 2020 et 2021 et ont entraîné successivement l'ouverture d'une procédure de conciliation, d'une procédure de sauvegarde accélérée ainsi que la mise en œuvre d'un plan de restructuration financière et capitalistique conclu le 16 septembre 2022, comme cela est présenté dans la note 2.2 « Finalisation des opérations de restructuration et de refinancement » de l'annexe aux comptes consolidés.</p> <p>Cette restructuration a conduit à la réalisation d'augmentations du capital par apports en numéraire, à l'émission de trois catégories de bons de souscription d'actions, à un désendettement partiel du groupe par conversion en capital et remboursement en numéraire d'une fraction de l'endettement financier et à la mise en place de nouveaux instruments de dette. Les modalités relatives à ces opérations sont détaillées dans la note 2.2 de l'annexe aux comptes consolidés.</p> <p>Elle a également impliqué la mise en place d'un contrat de Fiducie-Sûreté pour sécuriser le remboursement des sommes dues au titre de la convention de Nouveau Financement CPE NV et au titre de la Convention de Nouveau Financement Pierre et Vacances S.A.</p>	<p>Les travaux mis en œuvre dans le cadre de notre audit ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ prendre connaissance des accords signés avec les créanciers et les nouveaux actionnaires dans le cadre du protocole de sauvegarde accélérée arrêté par le Tribunal de Commerce de Paris le 29 juillet 2022 ;▶ analyser la documentation juridique relative aux accords conclus le 16 septembre 2022 relative à chacune des opérations suivantes: extinction partielle de la dette financière par conversion en capital et par remboursement en numéraire, augmentations de capital en numéraire, émission des différents bons de souscription d'actions et émission des nouveaux instruments de dette ;▶ apprécier le respect des critères prévus par la norme IFRS 9 « Instruments financiers » et l'interprétation IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres » pour enregistrer les opérations intervenues, notamment l'augmentation de capital par compensation des créances des banques ainsi que le refinancement, et analyser la détermination de la juste valeur des instruments de capitaux propres remis en contrepartie de la dette d'origine éteinte ;

L'incidence de ces opérations sur les capitaux propres consolidés du groupe s'élève à M€ 755,2 et se détaille comme suit :

- ▶ augmentation du capital pour M€ 336,8 (dont M€ 200,4 en numéraire et M€ 136,4 par conversion de dette financière) ;
- ▶ gain provenant de la restructuration financière pour M€ 418,4 correspondant à la différence entre la valeur comptable de la dette d'origine et la juste valeur des actions émises.

Comme indiqué dans la note 4 « Informations par secteur opérationnel » de l'annexe aux comptes consolidés, les capitaux propres consolidés s'élèvent à M€ (355,6) au 30 septembre 2022 selon le référentiel IFR5 et à M€ 240,0 selon le Reporting Opérationnel, c'est-à-dire avant retraitement de l'incidence de la norme IFRS 16.

Compte tenu des implications financières significatives dans les comptes consolidés du groupe, des opérations de restructuration financière et des analyses de la direction nécessaires afin de déterminer les traitements comptables applicables selon les normes IFRS, nous avons considéré que les incidences comptables de la restructuration financière dans son ensemble représentaient un point clé de notre audit.

- ▶ examiner les conséquences fiscales des opérations de la restructuration financière et leur traduction dans les comptes consolidés ;
- ▶ obtenir une confirmation externe auprès de l'Agent des banques sur les caractéristiques de la dette refinancée, les soldes des prêts bancaires au 30 septembre 2022 ainsi que les engagements liés ;
- ▶ examiner les frais encourus par le groupe au titre de la restructuration financière et leur nature, contrôler par le biais de tests de détails sur la base de sondages l'existence et l'exhaustivité de ces coûts et analyser leur traitement comptable dans les comptes au 30 septembre 2022 ;
- ▶ prendre connaissance du contrat de Fiducie-Sûreté signé le 16 septembre 2022 en garantie du nouveau financement et apprécier les conséquences de ce contrat et le correct traitement comptable dans les comptes consolidés du groupe ;
- ▶ apprécier le caractère approprié des informations présentées dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.

2 Traitement des contrats de location selon la norme IFRS 16

Risque identifié	Notre réponse
<p>Le groupe a appliqué la norme IFRS 16 « Contrats de location » au 1^{er} octobre 2019. Les modalités de cette application sont détaillées dans la note 1.15 « Droits d'utilisation et obligations locatives » de l'annexe aux comptes consolidés.</p> <p>Cette norme permet de reconnaître au bilan, tout contrat de location, sans faire de distinction entre location simple et location financement, et entraîne la comptabilisation à l'actif, dès l'origine du contrat, des droits d'utilisation sur l'actif loué et, au passif, d'une dette représentant la valeur actualisée des paiements de loyers résiduels sur la durée du contrat, calculée au taux d'emprunt marginal déterminé à la date de prise d'effet du contrat ou de la première application d'IFRS 16.</p> <p>Les droits d'utilisation sont comptabilisés dans les comptes consolidés pour une valeur nette de M€ 2 142 au 30 septembre 2022. A cette même date, les obligations locatives relatives à ces contrats de location s'élèvent à M€ 2 801, après actualisation.</p> <p>Par ailleurs, la norme IFRS 16 impose la comptabilisation partielle, à hauteur des droits transférés, du résultat de cession réalisé dans le cadre des opérations de cession-bail, dès lors que ces transactions sont des ventes au titre d'IFRS 15.</p> <p>Nous avons considéré l'application de la norme IFRS 16 sur les contrats de location comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif des impacts de celle-ci dans les comptes consolidés, de la forte volumétrie des contrats concernés, des impacts engendrés sur la reconnaissance du chiffre d'affaires du secteur immobilier et du degré élevé de jugement de la direction dans la détermination de leur valeur, en particulier s'agissant des hypothèses relatives aux durées probables de ces contrats et aux taux d'actualisation afférents.</p>	<p>Les travaux suivants ont été réalisés dans le cadre de notre audit :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ prise de connaissance de la procédure et des contrôles clés portant sur le processus et le système d'information mis en place par la direction pour l'application de la norme ;▶ tests, avec le support de nos spécialistes informatiques, des contrôles applicatifs intégrés dans le système informatique dédié aux retraitements IFRS 16 du groupe, afin de vérifier l'exactitude arithmétique du calcul de la valeur des droits d'utilisation et des obligations locatives compte tenu des hypothèses retenues ;▶ rapprochement, par échantillonnage, des données utilisées pour la détermination des actifs et passifs relatifs aux contrats de location signés ou modifiés au cours de l'exercice avec les documents contractuels sous-jacents, tels que notamment les baux locatifs ;▶ examen des hypothèses de durées retenues par la direction pour la détermination de la dette locative et du droit d'utilisation du bien concerné, au regard de la stratégie immobilière du groupe ;▶ analyse avec l'aide de nos experts en évaluation de la méthodologie utilisée pour la détermination des taux d'actualisation retenus pour le calcul des obligations locatives liées aux nouveaux contrats ou contrats modifiés au cours de l'exercice et examen des taux appliqués pour une sélection de contrats ;▶ examen des transactions de cession-bail les plus significatives réalisées durant l'exercice 2021/2022, et du traitement sous IFRS 16 de ces transactions. <p>Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations fournies dans les notes 1.15, 9 et 21 de l'annexe aux comptes consolidés.</p>

■ Evaluation des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 30 septembre 2022, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan consolidé pour une valeur nette comptable de M€ 235,5, soit 6 % du total de l'actif. Ces actifs incorporels ne sont pas amortis et font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la clôture de l'exercice, tel que cela est mentionné dans les notes 1.11 et 1.12 de l'annexe aux comptes consolidés.</p> <p>Comme indiqué dans la note 7 de l'annexe aux comptes consolidés, le test de dépréciation annuel se fonde sur la valeur recouvrable de chaque groupe d'actifs testés, déterminée sur la base de prévisions de flux de trésorerie nets futurs actualisés.</p> <p>Les écarts d'acquisition sont testés aux bornes des groupes d'Unité Génératrice de Trésorerie (UGT) correspondant aux secteurs opérationnels du groupe (Pierre et Vacances, Center Parcs, Adagio). Les marques du groupe ont été testées individuellement, puis incluses parmi les actifs long terme qui ont fait ensuite l'objet d'un test de dépréciation au niveau du groupe d'UGT auquel elles étaient rattachées.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de l'audit, compte tenu de la sensibilité de leur valeur recouvrable aux variations de données et hypothèses, en particulier concernant les prévisions de flux de trésorerie, le taux d'actualisation, le taux de redevance et le taux de croissance perpétuelle utilisés.</p>	<p>Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre des tests de perte de valeur réalisés par la direction.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ prendre connaissance du processus mis en œuvre par la direction pour évaluer les actifs incorporels et apprécier les principes et les méthodes de détermination des valeurs recouvrables des UGTs ou groupes d'UGTs auxquels les actifs incorporels sont rattachés ;▶ apprécier, avec l'aide de nos experts en évaluation le cas échéant, la pertinence des modèles d'évaluation utilisés, des taux de croissance long terme, des taux d'actualisation et des taux de redevances de marques appliqués au regard des pratiques de marché et vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique du calcul des évaluations retenues par la direction ;▶ corroborer par entretiens avec la direction les principales hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations budgétaires sous-tendant les flux de trésorerie utilisés dans les modèles de valorisation, notamment les hypothèses de reprise de l'activité touristique dans le contexte actuel, en lien avec les tendances de l'activité observées sur les derniers mois ;▶ apprécier, pour les écarts d'acquisition et marques présentant une valeur recouvrable proche de la valeur nette comptable, les résultats des analyses de sensibilité conduits par la direction en les comparant à ceux des analyses réalisées par nos soins. <p>Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations fournies dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés.</p>

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce Code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Pierre et Vacances par votre assemblée générale du 4 février 2016 pour le cabinet GRANT THORNTON et du 29 mai 1990 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres. Par ailleurs, le cabinet AACE Ile-de-France, membre du réseau Grant Thornton, était précédemment commissaire aux comptes depuis 1988.

Au 30 septembre 2022, le cabinet GRANT THORNTON était dans la trente-cinquième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la trente-troisième année, dont vingt-quatre années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- ▷ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

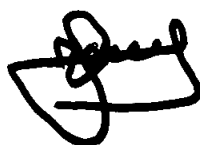
Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

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

Les commissaires aux comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International



Laurent Bouby

ERNST & YOUNG et Autres



Anne Herbein

COMPTES CONSOLIDES ANNUELS
AU 30 SEPTEMBRE 2022

COMPTES CONSOLIDES ANNUELS	1
I. Compte de résultat consolidé	3
II. Etat du résultat global	4
III. Bilan consolidé	5
IV. Tableau des flux de trésorerie consolidé	6
V. Tableau de variation des capitaux propres consolidés	7
VI. Notes annexes aux comptes consolidés	8
Note 1 – Principes comptables	8
Note 2 – Principaux faits marquants de l'exercice	23
Note 3 – Liste des principales entités consolidées	27
Note 4 – Informations par secteur opérationnel	30
Note 5 – Ecarts d'acquisition	32
Note 6 – Immobilisations incorporelles	32
Note 7 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie	33
Note 8 – Immobilisations corporelles	35
Note 9 – Droits d'utilisation	36
Note 10 – Titres mis en équivalence	37
Note 11 – Titres de participation non consolidés	38
Note 12 – Autres actifs financiers non courants	38
Note 13 – Stocks et encours	39
Note 14 – Clients et Autres actifs courants	41
Note 15 – Trésorerie et équivalents de trésorerie	42
Note 16 – Capitaux propres Groupe	42
Note 17 – Provisions	43
Note 18 – Dettes financières	46
Note 19 – Instruments Financiers	51
Note 20 – Risques de marché	52
Note 21 – Obligations locatives	54
Note 22 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés et Autres passifs courants et non courants	55
Note 23 – Variation du besoin en fonds de roulement	56
Note 24 – Echancier des créances et des dettes	56
Note 25 – Chiffre d'affaires	57
Note 26 – Achats et services extérieurs	58
Note 27 – Charges de personnel	58
Note 28 – Dotations nettes aux amortissements et provisions	59
Note 29 – Autres charges et produits d'exploitation	59
Note 30 – Autres charges et produits opérationnels	59
Note 31 – Résultat financier	60
Note 32 – Impôts sur les bénéficiaires et impôts différés	61
Note 33 – Résultat par action	63
Note 34 – Effectifs	63
Note 35 – Engagements hors bilan	64
Note 36 – Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration	65
Note 37 – Transactions avec les parties liées	66
Note 38 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2021/2022	67

Pierre et Vacances
 Société anonyme au capital de 4 543 723,43 €
 Siège social : L'Artois, Espace Pont de Flandre, 11, rue de Cambrai, 75947 Paris Cedex 19
 316 580 869 R.C.S. Paris

Etats financiers consolidés annuels – 30 septembre 2022

I. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE
 (En milliers d'euros)

(en milliers d'euros)	Note	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Chiffre d'affaires	25	1.612.313	937.196
Achats et services extérieurs	26	-691.932	-525.515
Charges de personnel	27	-388.441	-271.169
Amortissements et provisions	28	-264.439	-271.498
Autres produits d'exploitation	29	31.772	35.744
Autres charges d'exploitation	29	-23.971	-29.702
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		275.302	-124.944
Autres charges et produits opérationnels	30	-38.694	-34.337
RESULTAT OPERATIONNEL		236.608	-159.281
Gain provenant de la restructuration de la dette	31	418.437	0
Produits financiers	31	2.715	1.072
Charges financières	31	-318.623	-225.804
RESULTAT FINANCIER		102.529	-224.732
Impôts sur les résultats	32	-32.925	-17.530
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	10	-14.933	-24.833
RESULTAT NET		291.279	-426.376
Dont :			
- Part du groupe		291.095	-426.443
- Participations ne donnant pas le contrôle		184	67
Résultat net part du groupe par action (en euros)	33	10,28	-43,67
Résultat net part du groupe dilué par action (en euros)	33	10,28	-43,67

II. ETAT DU RESULTAT GLOBAL
(En milliers d'euros)

(en milliers d'euros)	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
RESULTAT NET	291.279	-426.376
Différence de conversion	224	83
Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)	224	83
Ecarts actuariels sur engagements de retraite net d'impôts	2.618	390
Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)	2.618	390
Autres éléments du résultat global après impôts	2.842	473
RESULTAT GLOBAL TOTAL	294.121	-425.903
Dont : - part du groupe	293.937	-425.970
- participations ne donnant pas le contrôle	184	67

III. BILAN CONSOLIDE
(En milliers d'euros)

ACTIF	Note	30/09/2022	30/09/2021
Ecart d'acquisition	5	138.819	138.225
Immobilisations incorporelles	6	123.207	122.833
Immobilisations corporelles	8	197.664	183.499
Droit d'utilisation	9	2.142.959	2.090.656
Titres mis en équivalence	10	7.030	1.327
Titres de participation non consolidés	11	813	804
Autres actifs financiers non courants	12	57.919	48.293
Actifs d'impôts différés	32	60.394	73.351
ACTIFS NON COURANTS		2.728.805	2.658.988
Stocks et encours	13/23	146.928	142.145
Clients et comptes rattachés	14/23	202.876	221.281
Autres actifs courants	14/23	244.876	268.710
Actifs financiers courants	14/23	106.724	94.807
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	470.336	446.685
ACTIFS COURANTS		1.171.740	1.173.628
TOTAL DE L'ACTIF		3.900.545	3.832.616

PASSIF	Note	30/09/2022	30/09/2021
Capital social	16	4.544	98.935
Primes d'émission		352.742	20.359
Actions propres		-1.547	-1.556
Autres éléments du résultat global		3.795	953
Réserves		-1.006.756	-679.030
Résultat consolidé		291.095	-426.443
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		-356.127	-986.782
Participations ne donnant pas le contrôle		551	368
CAPITAUX PROPRES	16	-355.576	-986.414
Dettes financières à long terme	18	384.584	525.037
Obligations locatives long terme	21	2.607.226	2.543.252
Provisions à caractère non courant	17	115.187	93.463
Passifs d'impôts différés	32	17.192	11.417
PASSIFS NON COURANTS		3.124.189	3.173.169
Dettes financières à court terme	18	18.988	451.485
Provisions à caractère courant	17	21.953	14.185
Obligations locatives court terme	21	193.473	174.565
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22/23	310.833	342.730
Autres passifs courants	22/23	578.617	658.120
Passifs financiers courants	22/23	8.068	4.776
PASSIFS COURANTS		1.131.932	1.645.861
TOTAL DU PASSIF		3.900.545	3.832.616

IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE
(En milliers d'euros)

(en milliers d'euros)	Note	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Opérations d'exploitation			
Résultat net consolidé		291.279	-426.376
Amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif courant)		256.509	264.130
Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat		0	619
Plus et moins-values de cession		3.697	1.681
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		14.933	24.833
Coût de l'endettement financier net	31	40.531	33.885
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	31	221.985	189.976
Gain provenant de la restructuration de la dette	2.2	-418.437	0
Gains/Pertes sur contrats de location IFRS 16		790	-588
Impôts sur les résultats (y compris impôts différés)	32	32.925	17.530
Capacité d'auto-financement générée par l'activité		444.212	105.689
Intérêts nets payés		-35.886	-25.118
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	31	-221.985	-189.976
Impôts payés		2.954	-172
Capacité d'auto-financement après intérêts financiers et impôt		189.295	-109.576
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	23	-103.566	119.449
<i>Stocks et en cours</i>	23	-263	5.204
<i>Autres éléments du besoin en fonds de roulement</i>	23	-103.303	114.246
FLUX NET DE TRESORERIE GENERALE PAR L'ACTIVITE (I)		85.729	9.873
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	6 / 8	-58.893	-39.205
Acquisitions d'immobilisations financières		-23.045	-16.962
Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)		-5.443	782
Sous-total des décaissements		-87.380	-55.385
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		649	515
Cessions d'immobilisations financières		12.998	4.626
Cessions de filiales (net de la trésorerie cédée)		0	-60
Sous-total des encaissements		13.647	5.081
Dividendes reçus (ou remontée de résultat) des sociétés mises en équivalence		58	1.648
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (II)		-73.675	-48.655
Opérations de financement			
Augmentation de capital en numéraire de la société mère		200.467	0
Acquisitions et cessions d'actions propres	16	-26	-34
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	18	139.022	217.720
Remboursements d'emprunts	18	-138.138	-8.251
Variation des obligations locatives IFRS 16	21	-170.176	-148.004
Impact des effets de change et divers		-129	34
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)		31.019	61.466
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (IV = I + II + III)		43.072	22.684
Trésorerie d'ouverture (V)	15	220.957	198.273
Lignes de crédit tirées et réinstallées sous forme de dette ou capitalisées durant la restructuration (VI)	18	191.046	0
Trésorerie de clôture (VI = IV + V + VI)	15	455.076	220.957

V. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS
(en milliers d'euros)

	Nombre d'actions	Capital	Primes d'émission	Actions propres détenues	Réserves de conversion	Réserves de juste valeur	Réserves	Résultats consolidés	Capitaux propres part du Groupe	Participation s ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<i>(en milliers d'euros)</i>											
Solde au 30 septembre 2020	9.893.463	98.935	20.359	-5.483	-204	78	-249.833	-425.249	-561.396	188	-561.228
Autres éléments du résultat global					83				83		83
Ecarts actuariels sur engagements de retraite							390		390		390
Résultat net					83		390	-426.443	-426.443	87	-426.378
Résultat global total					83		390	-426.443	-425.970	67	-425.903
Augmentation de capital									0		0
Distribution de dividendes									0		0
Variation des actions auto-détenues				3.927			-3.961		-34		-34
Charges liées aux plans d'options							619		619		619
Autres mouvements									0	133	133
Affectation résultat							-425.249	425.249	0		0
Solde au 30 septembre 2021	9.893.463	98.935	20.359	-1.556	-121	78	-678.034	-426.443	-988.782	388	-986.414
Autres éléments du résultat global					224				224		224
Ecarts actuariels sur engagements de retraite (note 17)							2.618		2.618		2.618
Résultat net					224		2.618	291.095	291.095	184	291.279
Résultat global total					224		2.618	291.095	293.937	184	294.121
Augmentation de capital (note 2.2 et 16)	444.478.860	-94.391	332.329				98.836		336.774		336.774
Distribution de dividendes									0		0
Variation des actions auto-détenues				9			-35		-26		-26
Charges liées aux plans d'options									0		0
Autres mouvements			54			-92	8		-30	-1	-31
Affectation résultat							-426.443	426.443	0		0
Solde au 30 septembre 2022	454.372.343	4.544	352.742	-1.547	103	-14	-1.003.050	291.095	-356.127	551	-355.576

VI. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

Préambule

Pierre et Vacances est une société anonyme à Conseil d'Administration de droit français, cotée sur Euronext Paris.

Les états financiers consolidés reflètent la situation comptable de Pierre et Vacances et de ses filiales (ci-après « le Groupe ») ainsi que les intérêts dans les entreprises associées et les co-entreprises. Ils sont présentés en euros arrondis au millier le plus proche.

Le Conseil d'Administration a arrêté, le 29 novembre 2022, les états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2022.

Note 1 – Principes comptables

1.1 – Cadre général

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés de l'exercice 2021/2022 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2022 (référentiel disponible sur http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm).

Le référentiel IFRS comprend les normes IFRS, les normes IAS (International Accounting Standards), ainsi que leurs interprétations IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) et SIC (Standing Interpretations Committee).

Les normes et interprétations appliquées par le Groupe pour l'exercice 2021/2022 sont les mêmes que celles retenues pour les comptes consolidés de l'exercice 2020/2021 à l'exception de celles adoptées par l'Union Européenne, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2021 et dont le Groupe n'avait pas fait le choix d'une application par anticipation (cf. paragraphe 1.2 – Evolution du référentiel comptable).

1.2 – Evolution du référentiel comptable

De nouvelles normes et interprétations, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2021, ont été retenues pour l'élaboration des états financiers de l'exercice 2021/2022.

Ces nouvelles normes, interprétations et amendements qui n'avaient pas été anticipés dans les états financiers de l'exercice 2020/2021 correspondent à :

- Amendements aux normes IAS 39, IFRS 4, IFRS 7 et IFRS 9 – « Réforme des taux d'intérêt de référence – Phase 2 » en lien avec la réforme des taux interbancaires de référence ;
- Amendements à IFRS 4 : Prolongation de l'exemption temporaire de l'application IFRS 9.

L'application des amendements de ces normes est sans incidence sur les comptes consolidés du Groupe.

Au cours de l'exercice 2021/2022, le Groupe a mis en application l'amendement de l'IFRIC publié en avril 2021 relatif aux durées d'attribution du coût du service rendu qui vise à revoir la date de déclenchement de la provision au sens de la norme IAS 19. Cette dernière n'est plus reconnue dès l'entrée du membre du personnel dans la société, mais en fonction de l'ancienneté et des plafonds figurant dans les conventions collectives et / ou les accords applicables.

Les coûts des services, y compris passés, la charge d'intérêts et les écarts actuariels ont été ajustés ainsi que les impôts différés associés. Les impacts de cette décision sont non matériels (1 604 milliers d'euros).

Au cours de l'exercice 2021/2022, le Groupe a également mis en application l'amendement de l'IFRIC publié en mars 2021 relatif aux coûts de configuration et de « customisation » des logiciels utilisés en mode SaaS (Software as a Service). Cet amendement vise à clarifier la comptabilisation de ces coûts (soit en charges soit en immobilisations incorporelles). Il n'a pas d'impact sur les comptes du Groupe clôturés au 30 septembre 2022.

1.3 - Futures normes, amendements de normes et interprétations

Le Groupe n'a pas appliqué de normes, amendements de normes ou interprétations applicables par anticipation à compter du 1^{er} octobre 2021, qu'ils soient ou non adoptés par l'Union européenne.

Les amendements suivants ont été publiés par l'IASB mais ne sont pas encore applicables au 30 septembre 2022 :

- Amendement à IAS 37 Contrats déficitaires – Coût d'exécution du contrat ;
- Améliorations annuelles des normes cycle 2018-2020 Diverses dispositions ;
- Amendements à IFRS 3 Mise à jour de la référence au Cadre conceptuel ;
- Amendements à IAS 16 Immobilisation corporelles - Produits générés avant l'utilisation prévue.

L'analyse de ces amendements est en cours. A date d'arrêté des comptes, les impacts potentiels de ces amendements dans les comptes du Groupe ne sont pas connus.

1.4 – Principe de continuité de l'exploitation retenu pour l'établissement des comptes consolidés du Groupe Pierre & Vacances Center-Parcs, au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2022

Au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2022, le principe de continuité de l'exploitation pour le Groupe est assuré par la finalisation et le succès des Opérations de Restructuration et de Refinancement (confère la note 2.2 qui détaille ces opérations survenues le 16 septembre 2022). Pour rappel, celles-ci ont permis un important apport de fonds propres et de réduire significativement l'endettement du Groupe. L'échéance de la dette maintenue et réinstallée a été prolongée à un horizon plus lointain (l'échéance moyenne de la nouvelle dette est d'environ 5 ans).

Les prévisions de trésorerie à 12 mois conformes au Business Plan RéInvention sont excédentaires et montrent que le Groupe est en mesure de faire face aux besoins de ses activités.

1.5 – Principe de préparation et de présentation des comptes

Les comptes des sociétés consolidées, établis selon les règles comptables en vigueur dans leurs pays respectifs, sont retraités afin d'être en conformité avec les principes comptables du Groupe.

Toutes les sociétés consolidées par intégration globale le sont de manière récurrente sur la base de comptes annuels ou de situations arrêtés à la date de clôture de l'entreprise consolidante, soit le 30 septembre.

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des actifs et des passifs suivants qui, lorsqu'ils sont présents à la clôture, sont enregistrés à leur juste valeur : les instruments dérivés, les instruments de dette ne répondant pas à la définition de « prêt basique » définie par la norme IFRS 9 et les instruments de capitaux propres. La valeur comptable des actifs et des passifs qui font l'objet de couverture de juste valeur est ajustée pour tenir compte des variations de juste valeur attribuable aux risques couverts.

Comme le permet la norme IAS 1 « Présentation des états financiers », le Groupe présente le compte de résultat par nature.

La présentation du résultat opérationnel comprend un poste « Autres charges et produits opérationnels » qui intègre des éléments non récurrents tels que des résultats de cessions, des charges de restructuration et des pertes de valeur.

Les postes du bilan sont présentés suivant la classification « actifs courants et non courants », « passifs courants et non courants ». Les actifs destinés à être cédés ou consommés au cours du cycle d'exploitation normal du Groupe ainsi que la trésorerie et les équivalents de trésorerie constituent les actifs courants du Groupe. Les autres actifs constituent les actifs non courants. Les dettes dont l'échéance intervient au cours du cycle d'exploitation normal du Groupe ou dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice constituent des dettes courantes. Les autres dettes sont non courantes.

La méthode de présentation du tableau des flux de trésorerie est celle de la méthode indirecte.

1.6 – Recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés, conformément aux principes comptables internationaux, nécessite la prise en compte, par la Direction du Groupe, d'un certain nombre d'estimations et hypothèses qui ont une incidence sur les montants d'actifs et de passifs et sur les charges et produits du compte de résultat, ainsi que sur les actifs et passifs éventuels mentionnés en annexe.

Les principales estimations faites par la Direction pour l'établissement des états financiers portent sur les hypothèses de recouvrabilité des déficits fiscaux, la détermination des résultats à terminaison des programmes immobiliers, la

valorisation des goodwill, la valorisation des instruments émis dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement, les durées d'utilité des actifs opérationnels, corporels et incorporels, ainsi que sur la valorisation des droits d'utilisation liés aux contrats de location traités conformément à la norme IFRS 16 (cf. §1.15).

Ces estimations sont déterminées sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation telles que décrites dans la note 1.4 « Principe de continuité de l'exploitation retenu pour l'établissement des comptes consolidés du Groupe » et sont élaborées en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Il est possible que les montants effectifs se révèlent ultérieurement différents des estimations et hypothèses retenues dans le cadre de la préparation des états financiers présentés.

1.7 – Périmètre et méthodes de consolidation

Sont consolidés :

- par intégration globale, toutes les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif en droit ;
- par mise en équivalence, les coentreprises (sociétés exploitées en commun dans le cadre d'un contrôle conjoint), ainsi que les titres des sociétés dans lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement une influence notable sans toutefois exercer le contrôle. Cette influence est présumée lorsque le Groupe détient plus de 20 % des droits de vote.

La méthode de la mise en équivalence prévoit que la participation dans une entreprise associée ou une coentreprise soit initialement comptabilisée au coût d'acquisition, puis ajustée ultérieurement de la part du Groupe dans le résultat et les autres éléments du résultat global de l'entreprise associée ou de la coentreprise.

Les quote-parts de résultat net de ces entités sont intégrées dans le compte de résultat consolidé du Groupe, sur une ligne spécifique intitulée « Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence ».

Les résultats des sociétés acquises au cours de la période sont consolidés à compter de la date à laquelle le contrôle (exclusif ou conjoint) ou l'influence notable sont exercés. Les résultats des sociétés cédées au cours de l'exercice sont consolidés jusqu'à la date de leur perte de contrôle ou d'influence notable.

1.8 – Méthodes de conversion

• Conversion des transactions libellées en devises :

La monnaie fonctionnelle d'une société est la monnaie de l'environnement économique principal dans lequel opère la société. Les transactions réalisées dans une devise autre que la monnaie fonctionnelle sont converties au cours de change en vigueur au moment de la transaction. A la clôture, les créances et les dettes correspondantes sont converties dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les différences de change qui en résultent sont comptabilisées en résultat.

• Conversion des états financiers établis en devises étrangères :

Le bilan des sociétés dont la monnaie fonctionnelle n'est pas l'euro est converti en euro au taux de change de clôture et leur compte de résultat au taux de change moyen de l'exercice.

Les différences de conversion en résultant figurent dans les capitaux propres et seront comptabilisées au compte de résultat de l'exercice durant lequel le contrôle de l'activité sera perdu.

1.9 – Regroupement d'entreprises

• Coût d'acquisition des titres :

Le coût d'acquisition des titres est égal à la juste valeur des actifs remis et des passifs encourus ou assumés ainsi que des instruments de capitaux propres émis par l'acquéreur à la date de l'acquisition.

Les frais directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en autres charges opérationnelles au cours de la période pendant laquelle ils sont encourus.

Les compléments de prix sont comptabilisés, dès la date d'acquisition, quelle que soit leur probabilité de paiement, sur la base de leur juste valeur. Les ajustements ultérieurs des compléments de prix sont comptabilisés en résultat.

- Actifs et passifs identifiables et écart d'acquisition :

Lors de leur entrée dans le Groupe, les actifs et les passifs susceptibles d'être évalués séparément sont inscrits au bilan consolidé à leur juste valeur. Les actifs destinés à être revendus sont évalués à leur juste valeur nette du montant des coûts de cession. Les biens destinés à l'exploitation sont évalués à leur juste valeur.

La juste valeur des marques, en tant qu'éléments incorporels identifiables de l'actif, est déterminée par référence aux méthodes multicritères généralement admises en la matière (méthode des redevances, méthode du surprofit et approche par les coûts).

Le montant résultant de l'évaluation des actifs identifiables constitue leur nouvelle valeur brute. Celle-ci sert de base aux calculs ultérieurs des plus ou moins-values en cas de cession, ainsi que des dotations aux amortissements et aux provisions pour perte de valeur.

L'écart d'acquisition représente tout excédent de la somme de la contrepartie transférée et le cas échéant de la valeur des « participations ne donnant pas le contrôle » sur la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise. En fonction de l'option retenue pour la valorisation de ces intérêts lors de la prise de contrôle (juste valeur ou quote-part de l'actif net acquis), l'écart d'acquisition reconnu représente soit la quote-part acquise par le Groupe (écart d'acquisition partiel) soit la part du Groupe et la part des participations ne donnant pas le contrôle (écart d'acquisition complet).

Si la différence est positive, elle est enregistrée sous la rubrique « Ecarts d'acquisition » pour les sociétés consolidées par intégration globale et dans le poste « Titres mis en équivalence » pour les co-entreprises ou les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable. Si la différence est négative, elle est enregistrée directement en résultat.

Si de nouvelles informations conduisent, dans un délai de douze mois qui suit la date d'acquisition, à une nouvelle appréciation des justes valeurs des actifs et des passifs lors de leur entrée dans le bilan consolidé, celles-ci sont modifiées. Il en découle automatiquement une modification de la valeur brute de l'écart d'acquisition.

Lorsque l'acquisition d'une société s'effectue par achats successifs, la participation antérieurement détenue est réévaluée à la juste valeur à la date de prise de contrôle et l'écart avec la valeur nette comptable est comptabilisé en résultat.

- Engagement de rachat des participations ne donnant pas le contrôle :

Lorsque le Groupe a consenti à des actionnaires de ses filiales consolidées par intégration globale des options d'achat sur leurs participations, il anticipe cette acquisition complémentaire de titres. Ces engagements sont comptabilisés en dettes financières pour leur valeur actualisée du montant du rachat, avec, pour contrepartie, les participations ne donnant pas le contrôle et pour le solde, les capitaux propres.

1.10 – Actifs et passifs en cours de cession

Les actifs et passifs dont la cession a été décidée au cours de la période sont présentés sur une ligne séparée du bilan (« Actifs non courants et Groupes d'actifs destinés à être cédés »), dès lors qu'ils sont disponibles en vue de leur vente immédiate et que celle-ci est hautement probable.

Lorsque plusieurs actifs sont destinés à être cédés lors d'une transaction unique, le groupe d'actifs, et les passifs qui s'y rattachent, est évalué dans sa globalité au montant le plus faible entre la valeur nette comptable et la juste valeur nette des coûts relatifs à la cession. Les actifs non courants classés comme détenus pour la vente ne sont plus amortis.

1.11 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition

En application des normes IFRS, les écarts d'acquisition ne sont pas amortissables, mais font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur, et au minimum une fois par an à la fin de l'exercice, soit au 30 septembre.

Ce test est effectué afin de tenir compte d'éventuelles évolutions ayant pu diminuer la rentabilité et la valeur de ces actifs. De tels événements ou circonstances comprennent des changements significatifs défavorables présentant un caractère durable, affectant l'environnement économique ou les hypothèses et objectifs retenus à la date de l'acquisition.

Les écarts d'acquisition issus d'un regroupement d'entreprises sont affectés aux UGT ou groupes d'UGT susceptibles de bénéficier des synergies du regroupement d'entreprises. Les UGT contenant un écart d'acquisition et/ou des

immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée, telles que certaines marques, font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique.

Ce test est réalisé au niveau des secteurs opérationnels utilisés par le Groupe pour analyser ses résultats dans son reporting interne.

Ce test de perte de valeur consiste à comparer la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT), ou du groupe d'UGT, à la valeur nette comptable des actifs correspondants y incluant les écarts d'acquisition le cas échéant. Par ces tests de dépréciation, le Groupe s'assure que la valeur recouvrable des écarts d'acquisition n'est pas inférieure à leur valeur nette comptable. La valeur recouvrable correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de vente et la valeur d'utilité.

Dans le cas d'actif devant faire l'objet d'une cession, la valeur recouvrable est déterminée par référence à la juste valeur diminuée des coûts de vente.

La juste valeur diminuée des coûts de vente correspond au prix de vente qui pourrait être obtenu lors d'une transaction réalisée dans des conditions de marché normales entre des parties bien informées et consentantes, minoré des frais de vente et des coûts de sortie de l'activité. Le prix de cession de l'actif est déterminé par référence à des transactions similaires récentes ou des évaluations réalisées par des experts indépendants dans une perspective de cession.

La valeur d'utilité correspond aux flux de trésorerie nets futurs actualisés qui seront générés par l'UGT ou le groupe d'UGT. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborés en interne par les secteurs opérationnels sur une période explicite d'une durée généralement égale à 5 ans. Au-delà, elles sont estimées par application d'un taux de croissance perpétuelle. Le taux d'actualisation utilisé est déterminé à partir du coût moyen du capital reflétant les appréciations actuelles du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'actif testé. Ces taux d'actualisation sont des taux après impôts appliqués à des flux de trésorerie après impôts. Leur utilisation aboutit à la détermination de valeurs recouvrables identiques à celles obtenues en utilisant des taux avant impôts appliqués à des flux de trésorerie non fiscalisés.

Une perte de valeur est comptabilisée au compte de résultat si la valeur comptable de l'UGT portant l'écart d'acquisition est supérieure à sa valeur recouvrable. La charge de dépréciation est alors enregistrée dans le poste « Autres charges et produits opérationnels ». Les éventuelles pertes de valeur affectées à un écart d'acquisition ne sont pas réversibles.

1.12 – Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises séparément figurent au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles acquises dans le cadre d'un regroupement d'entreprises sont enregistrées, pour leur juste valeur à la date d'acquisition, séparément de l'écart d'acquisition si elles sont identifiables, c'est-à-dire si elles remplissent l'une des deux conditions suivantes :

- elles résultent de droits légaux ou contractuels ou ;
- elles sont séparables de l'entité acquise.

Elles correspondent essentiellement aux marques.

Les immobilisations incorporelles comprennent :

- les marques qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéfinie, le Groupe ayant jugé qu'il n'existait pas de limite prévisible à la période au cours de laquelle il s'attend à pouvoir les utiliser.

Elles sont inscrites au bilan sur la base d'une valorisation réalisée à leur date d'acquisition par des experts indépendants selon une approche multicritères tenant compte de leur notoriété et de leur contribution future aux résultats.

Les marques ne sont donc pas amorties, mais leur valorisation fait l'objet d'un test dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an. Une perte de valeur est constatée si l'application des tests de dépréciation conduit à une évaluation inférieure à leur valeur nette comptable.

Le Groupe détermine la valeur d'utilité de chacune de ses marques en procédant à la mise à jour de leur valorisation, soit selon la méthode utilisée pour les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (à savoir une actualisation des flux futurs de trésorerie générés par l'activité couverte par la marque), soit selon la méthode des redevances (projection à l'infini des redevances d'une marque). En cas de dépréciation, celle-ci est

enregistrée dans la rubrique « Autres charges opérationnelles » du compte de résultat. Cette provision peut être reprise ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable ;

- les autres immobilisations incorporelles que le Groupe a qualifiées d'immobilisations à durée de vie définie. Elles concernent essentiellement les concessions et brevets qui correspondent principalement aux licences d'exploitation des logiciels, ainsi que les dépenses liées à des programmes informatiques. Ces immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité comprise en général entre 3 et 8 ans. En cas d'indices de perte de valeur, un test de valorisation est systématiquement réalisé.

1.13 – Subventions

Les subventions d'investissement sont présentées au bilan en diminution du montant de l'actif au titre duquel elles ont été reçues.

Par ailleurs au cours des exercices 2020/2021 et 2021/2022, le Groupe a bénéficié d'aides gouvernementales relatives aux mesures de chômage partiel et de maintien de l'emploi dans certains pays (Belgique, Pays-Bas, Allemagne et France), présentées en déduction des charges de personnel dans le compte de résultat de l'exercice, conformément à la norme IAS 20 « Comptabilisation des subventions publiques et informations à fournir sur l'aide publique », ainsi que des aides d'état calculées sur la base de pertes d'exploitation par rapport aux exercices précédents, présentés en autres produits.

1.14 – Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites au bilan à leur valeur historique d'acquisition ou à leur coût de revient ou encore, dans le cas de biens détenus par des entités faisant l'objet d'une entrée dans le périmètre de consolidation, pour leur juste valeur à leur date d'acquisition par le Groupe sous déduction des amortissements cumulés et des pertes de valeur constatées. Les intérêts des capitaux empruntés pour financer le coût de production d'immobilisations pendant la période précédant leur mise en exploitation sont considérés comme partie intégrante du coût de revient des immobilisations.

A partir de la date de mise en service du bien, les immobilisations corporelles sont amorties linéairement, selon une approche par composants, sur leur durée d'utilité :

Constructions	20 - 54 ans
Matériel, agencements, installations	5 - 16 ans
Mobilier	7 - 12 ans
Autres actifs corporels	3 - 4 ans

Les actifs immobilisés corporels font l'objet d'une dépréciation lorsque, du fait d'évènements ou de circonstances intervenus au cours de l'exercice, leur valeur économique apparaît inférieure à leur valeur nette comptable.

En cas de dépréciation, celle-ci est enregistrée dans la rubrique « Autres charges et produits opérationnels » du compte de résultat et cette dépréciation peut être reprise ultérieurement si la valeur économique redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

1.15 – Droits d'utilisation et obligations locatives

Conformément à la norme IFRS 16, le Groupe reconnaît au bilan tous les engagements de location, sans distinction entre les contrats de location opérationnelle et les contrats de location-financement, en comptabilisant :

- un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat de location ;
- une dette au titre de l'obligation de paiements de loyers futurs.

Au compte de résultat, le paiement des loyers est représenté par des intérêts financiers et par la charge d'amortissement linéaire sur la durée de location du droit d'utilisation.

Le Groupe a retenu par ailleurs plusieurs mesures de simplification proposées par la norme :

- exemption concernant les contrats avec une durée résiduelle inférieure à 12 mois ou portant sur des actifs dont la valeur unitaire est inférieure à 5000 dollars, pour lesquels les loyers continuent à être constatés en charges opérationnelles ;
- constatation d'un impôt différé portant sur l'écart d'une part entre la valeur fiscale du droit d'utilisation et sa valeur selon la norme IFRS 16, d'autre part entre la valeur fiscale de l'obligation locative et sa valeur selon la norme IFRS 16.

- **Valorisation des obligations locatives et des droits d'utilisation**

L'obligation locative est évaluée initialement à la valeur actuelle des paiements dus sur la durée des contrats. Ces paiements incluent à la fois les loyers fixes (ou fixes en substance) et les loyers variables basés sur un indice ou un taux.

Pour déterminer la valeur actuelle des paiements de loyers, le Groupe utilise son taux marginal d'endettement à la date de prise d'effet du contrat. Il s'agit du taux que le Groupe obtiendrait pour financer un actif de valeur identique, dans un environnement économique similaire et sur une durée et avec des garanties similaires. Ce taux est calculé par pays, par devise, par durée, à partir d'une courbe de taux sans risque et l'addition d'un spread propre à chaque pays où opère le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

L'obligation locative est comptabilisée ultérieurement au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif. A chaque clôture, elle est augmentée des intérêts de la période et diminuée du montant des paiements effectués.

Elle est susceptible d'être réévaluée en cas de modification du contrat de location, de ré-estimation de la durée de location ainsi que pour tenir compte des variations contractuelles de loyers faisant suite à l'application d'indices ou de taux. Par ailleurs, en cas de sortie anticipée d'un contrat de location, l'incidence de la décomptabilisation du droit d'utilisation et de l'engagement locatif sera enregistrée au compte de résultat, en autres charges et produits d'exploitation.

L'obligation locative est un passif financier courant (pour sa part inférieure à un an) ou non courant (pour sa part supérieure à un an) exclu de l'endettement financier net du Groupe.

Le droit d'utilisation est quant à lui évalué initialement à son coût à la date de prise d'effet du contrat, à savoir la date à laquelle l'actif sous-jacent est mis à disposition du Groupe.

Il inclut le montant initial de la dette de loyers, augmenté le cas échéant des paiements d'avance ou des coûts directs initiaux encourus, nets des avantages reçus du bailleur.

Le droit d'utilisation est amorti sur une base linéaire, sur la durée du contrat de location. Cette durée, déterminée au niveau de chaque contrat, est la durée exécutoire du contrat, telle que définie par la décision de l'IFRIC publiée en décembre 2019, prenant en compte notamment l'appréciation de l'exercice des options de renouvellement. Le droit d'utilisation pourra faire l'objet d'ajustements ultérieurs au titre de réévaluations de la dette de loyers. Il sera soumis aux tests de dépréciations et diminué des pertes de valeur éventuellement enregistrées.

- **Loyers variables**

Certains contrats de location des biens exploités touristiquement par le Groupe comprennent des loyers variables basés sur la performance du site concerné. Ces loyers variables sont comptabilisés en charges opérationnelles au compte de résultat au cours de la période à laquelle ils se rattachent et ne font donc l'objet d'aucun retraitement au titre d'IFRS 16.

Lorsque les contrats de location incluent un montant minimum garanti payable au bailleur, ce montant garanti est assimilé à un loyer fixe en substance, et à ce titre pris en compte dans la valorisation de l'obligation locative. En l'absence de minimum garanti, le loyer est totalement variable et à ce titre, ne fait pas l'objet d'un retraitement selon IFRS 16.

- **Transactions de cession bail**

La norme IFRS 16 impose la comptabilisation partielle, à hauteur des droits transférés, du résultat de cession réalisé dans le cadre des opérations de cession bail, dès lors que ces transactions sont des ventes au titre d'IFRS 15. Chez Pierre & Vacances-Center Parcs, cela concerne les opérations immobilières du Groupe au cours desquelles les biens immobiliers (unités d'hébergement ou équipements centraux) vendus auprès d'investisseurs particuliers ou institutionnels sont repris en location par le Groupe pour être exploités touristiquement. Les opérations de rénovations portant sur des actifs pris en location par le Groupe sont également concernées par cette problématique.

Seules les transactions de cession bail réalisées après le 1^{er} octobre 2019, date de première application d'IFRS 16, font l'objet d'un tel retraitement, ce dernier n'ayant pas d'incidences rétroactives sur les périodes passées.

Pour chaque transaction de cession bail, le Groupe reconnaît le chiffre d'affaires et le coût des biens immobiliers vendus à hauteur de la quote-part des droits de l'actif considérés comme transférés à un tiers.

De fait, la quote-part de marge correspondant aux droits immobiliers qui ne sont pas transférés à l'investisseur-bailleur est neutralisée. Cette neutralisation a une incidence sur le chiffre d'affaires et le coût des biens immobiliers vendus lors de la phase de construction de l'actif, puis sur le résultat opérationnel des sociétés d'exploitation touristique sur la durée de la location, à travers la minoration des amortissements du droit d'utilisation.

Par ailleurs, les flux de trésorerie relatifs à ces opérations de cession bail sont présentés parmi les flux opérationnels, étant liés à l'activité récurrente du Groupe.

1.16 – Actifs financiers non courants

Cette catégorie comprend principalement les actifs financiers ainsi que les créances rattachées à des participations, les prêts et les dépôts de garantie qui ont une échéance supérieure à 12 mois.

Les titres de participation dans les sociétés non consolidées figurent au bilan pour leur juste valeur. Les variations de valeur positives et négatives sont enregistrées directement en capitaux propres selon l'option irrévocable proposée par IFRS 9. Les réserves de juste valeur ainsi constituées ne sont pas recyclables ultérieurement en résultat, en cas de cession. Seuls les dividendes reçus sont comptabilisés en résultat financier. La juste valeur correspond pour les titres cotés au cours de Bourse et pour les titres non cotés à une estimation de leur juste valeur. Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les titres sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

Les prêts et dépôts de garantie sont comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif lorsqu'il respecte la définition de « prêt basique » au sens de la norme IFRS 9. Lors de leur comptabilisation initiale, une dépréciation est reconnue à hauteur des pertes de crédit attendues résultant d'évènements pouvant survenir dans les douze prochains mois. En cas de dégradation significative de la qualité de crédit de la contrepartie, la dépréciation initiale est complétée pour couvrir la totalité des pertes attendues sur la maturité résiduelle de la créance.

1.17 – Stocks et travaux en cours

Les stocks comprennent principalement les stocks et travaux en cours de l'activité de promotion immobilière, des actifs destinés à être cédés et des stocks de marchandises destinés à la revente dans le cadre de l'activité touristique du Groupe.

Les stocks et travaux en cours sont évalués au plus faible du coût d'achat ou de production et de leur valeur nette probable de réalisation. Si la valeur de réalisation du stock (prix net des frais de commercialisation) est inférieure à la valeur comptable du stock, une provision pour dépréciation est enregistrée à due concurrence.

Le Groupe applique la méthode de l'avancement pour comptabiliser le chiffre d'affaires et les marges de son activité immobilière. L'ensemble des coûts directs afférents aux programmes immobiliers en cours sont stockés, y compris les honoraires de commercialisation. Les frais d'emprunt relatifs à ces programmes immobiliers ne sont, par contre, pas capitalisés. A la date d'achèvement des travaux, les dépenses engagées non encore facturées sont provisionnées et incorporées aux stocks.

1.18 – Créances clients

Compte tenu des activités du Groupe, les créances clients sont à court terme et sont donc comptabilisées à leur valeur nominale.

Elles font l'objet d'une dépréciation sur la base des pertes de crédit attendues sur leur durée de vie, en application du modèle simplifié de la norme IFRS 9. Le montant des dépréciations est apprécié sur base individuelle en tenant compte du profil de risque de la contrepartie, des probabilités de défaut historiques et du montant des pertes estimées s'agissant des créances pour lesquelles un évènement de crédit a été identifié.

En outre, dans le cadre de la comptabilisation des contrats selon la méthode de l'avancement, les créances clients de l'activité immobilière du Groupe incluent :

- les appels de fonds réalisés auprès des acquéreurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux et non encore réglés ;
- les « facturations à établir » correspondant aux appels de fonds non encore émis au titre des contrats de ventes en l'état futur d'achèvement.

1.19 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie brute, telle que présentée à l'actif du bilan, est constituée des disponibilités et dépôts à vue ainsi que des placements à court terme (Sicav et Fonds Communs de Placement), dont la durée de réalisation est inférieure à 3 mois. Ces placements répondent aux 4 critères fixés par l'AMF, leur échéance est inférieure à 3 mois, ils sont disponibles à tout moment pour leur montant nominal et le risque de changement de valeur est négligeable.

La trésorerie figurant dans le tableau des flux de trésorerie consolidé est constituée de la trésorerie brute diminuée des découverts bancaires.

Les intérêts courus non échus se rapportant aux éléments constitutifs de la trésorerie nette sont intégrés à la trésorerie nette.

1.20 – Titres Pierre et Vacances auto-détenus

Les actions de la société Pierre et Vacances détenues par la mère et/ou par les sociétés du Groupe, quel que soit l'objet de leur détention, sont inscrites pour leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres consolidés. Le résultat de la cession éventuelle des actions d'autocontrôle est imputé directement dans les réserves consolidées pour leur montant net d'impôt et ne contribue pas au résultat de l'exercice.

1.21 – Paiement fondé sur des actions

Les options de souscription et d'achat d'actions attribuées par le Groupe à ses employés et à ses dirigeants donnent lieu à la constatation d'une charge de personnel représentative des services rendus par les bénéficiaires de ces plans. Ainsi, la charge comptabilisée correspond à la juste valeur des options accordées calculée à la date de leur octroi par le Conseil d'Administration selon la méthode de « Black & Scholes ». Cette charge est répartie sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves dès lors que le plan est qualifié d'equity settled.

L'attribution d'avantages au personnel au travers de la mise en place d'un Plan d'Épargne d'Entreprise Groupe entre aussi dans le champ de l'IFRS 2 dans la mesure où une décote est accordée lors de l'acquisition des titres par le salarié. Ainsi, dès lors que le prix de souscription accordé aux salariés présente une décote par rapport à la juste valeur de l'action à la date d'attribution, une charge est comptabilisée immédiatement ou sur la période d'acquisition des droits à défaut d'acquisition immédiate.

1.22 – Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe, à la clôture de l'exercice, une obligation du Groupe vis-à-vis d'un tiers, qui résulte d'un fait générateur passé, dont la mesure peut être estimée de manière fiable, et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire, contractuel ou implicite. Les provisions sont inscrites à la valeur qui représente la meilleure estimation du montant à payer pour éteindre l'obligation. Si le montant ou l'échéance ne peuvent pas être estimés avec suffisamment de fiabilité, alors il s'agit d'un passif éventuel qui fait l'objet d'une information dans les notes annexes.

Ainsi, afin de tenir compte à la fois de ses engagements contractuels et de sa politique d'entretien du parc pris à bail, le Groupe enregistre dans ses comptes des provisions pour frais de rénovation. La comptabilisation de ces provisions est destinée à prendre en compte les coûts de rénovation restant à la charge du Groupe au terme du bail. Elles sont calculées sur la base actualisée de coûts prévisionnels des travaux de rénovation restant à réaliser.

Par ailleurs, dans le cas des restructurations, une obligation est constituée dès lors que la restructuration a fait l'objet d'une annonce et d'un plan formalisé et détaillé, avant la date de clôture.

1.23 – Engagements de retraite et autres avantages assimilés

- Avantages postérieurs à l'emploi :

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs participe selon les lois, règlements et usages de chaque pays, à la constitution des retraites de son personnel.

Les sociétés du Groupe versent des cotisations assises sur les salaires à des organismes responsables de ces allocations. Il n'existe alors aucun passif actuariel au titre de ces régimes de retraites. Pour ces régimes à cotisations définies, les paiements effectués par le Groupe sont constatés dans le compte de résultat en charges de la période à laquelle ils sont liés.

Il existe, par ailleurs, dans certaines entités du Groupe des régimes internes de retraites en faveur des salariés. Le passif actuariel correspondant est provisionné dans les comptes consolidés. Il en est de même, en France, des engagements du Groupe vis-à-vis des salariés en matière d'indemnités de fin de carrière. Pour ces régimes à prestations définies, les coûts des prestations sont estimés en utilisant la méthode rétrospective avec salaires de fin de carrière.

Selon cette méthode, le coût des engagements est constaté directement par le résultat de manière à le répartir uniformément sur la durée de services des salariés. Le montant de la provision prend en compte la valeur actuelle des paiements futurs estimés en tenant compte de l'ancienneté, de l'espérance de vie, du taux de rotation du personnel, ainsi que des hypothèses de revalorisation et d'actualisation. Dans le cas de régimes à prestations définies partiellement ou intégralement financés par des cotisations versées à un fonds distinct ou à une compagnie d'assurances, les actifs de ces entités sont évalués à leur juste valeur. Le passif est alors enregistré au bilan, déduction faite de la valeur des actifs du régime qui couvrent cette obligation.

Les écarts actuariels résultent des changements d'hypothèses actuarielles retenues pour les évaluations d'un exercice à l'autre, ainsi que de tout écart constaté sur l'obligation ou sur la valeur des fonds par rapport aux hypothèses actuarielles retenues en début d'exercice. En application de la norme IAS 19 « Avantages au personnel », ces écarts actuariels générés sont comptabilisés en autres éléments du résultat global.

- Autres avantages à long terme :

Dans le cadre de la signature d'accords d'entreprise, le Groupe octroie également à son personnel d'autres avantages à long terme pendant l'emploi tels que des primes et cadeaux séjours dans le parc touristique géré par le Groupe, offerts aux salariés en fonction de leur ancienneté. Ces avantages font également l'objet de provisions qui sont déterminées en procédant à un calcul actuariel visant à estimer le coût supporté par le Groupe au titre des avantages ainsi octroyés. Le cas échéant, les écarts actuariels dégagés dans l'année sont amortis immédiatement dans l'exercice de leur constatation.

- Coût des services passés :

La modification ou l'introduction d'un nouveau régime d'avantages postérieurs à l'emploi ou d'autres avantages à long terme peuvent entraîner un accroissement de la valeur actuelle de l'obligation au titre des prestations définies pour les services rendus au cours des exercices antérieurs et appelés « coût des services passés ». Ce coût des services passés est comptabilisé immédiatement en charge de l'exercice.

La charge représentative de l'évolution des engagements nets au titre des pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi est comptabilisée en résultat opérationnel courant ou en autres produits et charges financières selon la nature du sous-jacent. En effet, l'incidence de la désactualisation des engagements de retraite, net des rendements attendus des actifs en couverture, est constatée dans le poste « Autres charges et produits financiers ».

La part à plus d'un an des provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés est classée en provisions à caractère non courant et celle à moins d'un an en provisions à caractère courant. Cette part courante correspond aux décaissements que le Groupe estime devoir réaliser dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice.

1.24 – Emprunts et dettes financières

Tous les emprunts sont initialement enregistrés au coût qui correspond à la juste valeur du montant reçu nette des coûts directs liés à la mise en place de l'emprunt. Par la suite, ces emprunts sont comptabilisés au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, la différence entre le coût et la valeur de remboursement étant comptabilisée dans le compte de résultat sur la durée des emprunts.

Le taux d'intérêt effectif correspond au taux qui permet d'obtenir la valeur comptable d'un emprunt à l'origine en actualisant les décaissements et encaissements de trésorerie futurs attendus sur sa durée de vie. La valeur comptable de l'emprunt à l'origine inclut les coûts de transactions de l'opération ainsi que toutes les primes d'émission éventuelles.

En cas de couverture de la charge d'intérêts future, la dette financière dont les flux sont couverts reste comptabilisée au coût amorti, la variation de valeur de la part efficace de l'instrument de couverture étant enregistrée dans les capitaux propres.

En l'absence de relation de couverture, ou pour la partie inefficace des couvertures, les variations de valeur des instruments financiers dérivés sont enregistrées en résultat financier.

1.25 – Instruments dérivés

Dans le cas d'emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs peut être amené à couvrir sa charge future d'intérêts en utilisant des instruments dérivés tels que des swaps de taux d'intérêt. La politique du Groupe est de réduire son exposition aux fluctuations des taux d'intérêts. Au cours de l'exercice aucun instrument de couverture n'a été souscrit par le Groupe et est comptabilisé.

Ces risques font l'objet d'une gestion centralisée qui permet de définir les grandes orientations en matière de couverture. Les positions sont négociées sur des marchés de gré à gré avec des contreparties bancaires de premier rang.

La comptabilité de couverture est applicable si :

- la relation de couverture est clairement documentée à la date de mise en place et ;
- l'efficacité de la relation de couverture est démontrée de façon prospective et rétrospective à chaque arrêté comptable.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur. La valeur de marché est établie sur la base des données de marché et elle est confirmée par des cotations d'établissements financiers.

Les variations de juste valeur des instruments ainsi contractés pour la couverture de certaines dettes sont comptabilisées directement dans les capitaux propres pour la partie efficace de la couverture ; en l'absence de relation de couverture, ou pour la partie inefficace des couvertures, les variations de valeur des instruments financiers dérivés sont enregistrées en résultat financier.

1.26 – Impôts différés

Toutes les différences temporelles, existantes à la clôture de chaque exercice, entre les valeurs comptables des éléments d'actif et de passif et les valeurs attribuées à ces mêmes éléments pour la détermination du résultat fiscal, génèrent la comptabilisation d'impôts différés calculés selon la méthode du report variable. Les impôts différés sur les différences temporaires et les reports déficitaires sont calculés en fonction des taux votés ou quasi adoptés qui seront en vigueur à la date probable de renversement des différences concernées, si ceux-ci sont fixés, ou des taux d'impôt votés à la date d'arrêté des comptes à défaut. Les effets des modifications de taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est décidé.

Les produits d'impôts différés provenant des déficits fiscaux reportables ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où il est probable qu'ils soient utilisés dans un horizon de temps raisonnable.

La charge d'impôt est comptabilisée en résultat sauf l'impôt relatif aux éléments reconnus en capitaux propres qui est comptabilisé directement en capitaux propres.

Les actifs et les passifs d'impôts différés, quelle que soit leur échéance, ne sont pas actualisés et sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale.

1.27 – Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent à des produits perçus ou comptabilisés avant que les prestations et fournitures les justifiant aient été effectuées ou fournies. Ils sont qualifiés de passif sur contrat au sens de la norme IFRS 15.

Ce poste comprend essentiellement les ventes signées chez les notaires relatives à des biens immobiliers non encore livrés, pour la quote-part excédant le chiffre d'affaires calculé à l'avancement.

De manière plus marginale, ce poste inclut également des « fonds de concours ». En effet, la cession des biens immobiliers à des propriétaires est généralement accompagnée de l'engagement pris par le Groupe de verser annuellement des loyers proportionnels aux prix de vente immobiliers. Lorsque les engagements de loyers sont supérieurs aux conditions locatives de marché au moment de la vente, l'excédent de loyer, appelé « fonds de concours », est comptabilisé en diminution du prix de vente du bien immobilier. Ainsi, cette part excédentaire de la marge immobilière est comptabilisée en produits constatés d'avance et, à compter de la livraison, est reprise selon un rythme linéaire sur la durée du bail.

1.28 – Chiffre d'affaires

Le Groupe applique, afin de comptabiliser son chiffre d'affaires, les dispositions de la norme IFRS 15 pour déterminer s'il agit en tant qu'agent ou principal tant dans les activités touristiques que dans les activités immobilières du Groupe.

La notion d'agent ou principal s'analyse autour de la notion de transfert de contrôle :

- Si la société a le contrôle d'un bien ou d'un service avant d'en transférer le contrôle au client, alors son obligation de prestation consiste à fournir elle-même les biens ou services. Elle est qualifiée de principal et agit pour son propre compte.
Dans ce cas, le chiffre d'affaires et les charges supportées sont présentées en brut sur des lignes séparées du compte de résultat.
- Dans le cas inverse, si l'entité n'a pas le contrôle avant le transfert au client, elle agit en tant qu'agent (« pour le compte d'un tiers ») et ne reconnaît en revenu que la marge réalisée (montant des ventes diminué des achats).
Dans ce cas, seule la rémunération nette est reconnue en chiffre d'affaires.

L'ensemble du chiffre d'affaires est évalué à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir, net des rabais, remises et ristournes, de la TVA et des autres taxes. Les prestations de service sont comptabilisées au moment où le service est rendu.

Pour le secteur du tourisme, le chiffre d'affaires comprend :

- la valeur hors taxes des séjours et produits connexes consommés au cours l'exercice, ainsi que les honoraires acquis dans le cadre de son activité de commercialisation (appelé **Chiffre d'affaires hébergement**). Le Groupe agit en tant que principal sur ce type de prestations.
- les honoraires de gestion facturés au mandant pour les résidences gérées en mandat de gestion (appelé Chiffre d'affaires des mandats). Le Groupe agit en agent sur ce type de prestations.
- les redevances facturées aux prestataires pour la partie de l'activité de restauration et de commerce alimentaire de Center Parcs, ayant fait l'objet d'une externalisation (appelé **Autres chiffre d'affaires du tourisme**). Sur ce type de prestations, le Groupe agit en agent ou en principal suivant les rôles et responsabilités contractuelles.

Pour le secteur de l'immobilier, le chiffre d'affaires comprend :

- les ventes réalisées par l'activité de promotion immobilière comptabilisées selon la méthode de l'avancement (cf. note 1.29 « Méthode de dégageant des résultats de l'activité de promotion immobilière ») minorées le cas échéant, à la date de livraison des appartements, du « fonds de concours » (cf. note 1.27 « Produits constatés d'avance ») qui est comptabilisé en produits constatés d'avance pour être repris en chiffre d'affaires sur la durée du bail selon un rythme linéaire ;
- les honoraires de maîtrise d'ouvrage facturés au fur et à mesure de l'avancement des travaux à des opérations de promotion immobilière ;

- les honoraires de commercialisation ;
- la quote-part de profit revenant au Groupe dans le cadre d'opérations de rénovation de domaines Center Parcs.

1.29 – Méthode de dégagement des résultats de l'activité de promotion immobilière

Notre activité de promotion immobilière s'effectue essentiellement au travers de contrats de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), par lesquels le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol, ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Les coûts engagés ou restant à engager, ainsi que le produit des activités ordinaires peuvent être évalués de manière fiable.

En outre, il est à noter que l'acquéreur ne dispose que d'une capacité très limitée à influencer la conception du bien immobilier.

Dès lors, le transfert de contrôle se faisant au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le chiffre d'affaires et les marges de l'activité de promotion immobilière sont constatés dans le compte de résultat selon la méthode de l'avancement. Pour l'application de la méthode de l'avancement, le Groupe a défini le taux d'avancement en multipliant le pourcentage d'avancement des travaux, c'est-à-dire le coût des travaux réalisés par rapport au coût des travaux budgétés, avec le pourcentage du chiffre d'affaires des ventes signées chez le notaire.

Pour les programmes en cours et non livrés, lorsque la situation à terminaison est une perte, une provision pour pertes à terminaison, tenant compte des hypothèses les plus probables, est immédiatement constatée en provision.

Par ailleurs, dans le cadre des projets de rénovation des Center Parcs, le Groupe reconnaît en chiffre d'affaires les revenus liés aux prestations d'assistance à la revente des actifs immobiliers à de nouveaux investisseurs institutionnels. Ces prestations sont reconnues au moment de la signature de la vente des actifs immobiliers.

La mise en application d'IFRS 16, impose la comptabilisation partielle, à hauteur des droits transférés, du résultat de cession réalisé dans le cadre des opérations de cession bail, dès lors que ces transactions sont des ventes au titre d'IFRS 15. Chez Pierre & Vacances-Center Parcs, cela concerne les opérations immobilières du Groupe au cours desquelles les biens immobiliers (unités d'hébergement ou équipements centraux) vendus auprès d'investisseurs particuliers ou institutionnels sont repris en location par le Groupe pour être exploités touristiquement. Les opérations de rénovations portant sur des actifs pris en location par le Groupe sont également concernées par cette problématique.

Pour chaque transaction de cession bail, le Groupe reconnaît le chiffre d'affaires et le coût des biens immobiliers vendus à hauteur de la quote-part des droits de l'actif considérés comme transférés à un tiers.

De fait, la part de la marge correspondant aux droits immobiliers qui n'est pas transférée à l'investisseur-bailleur est neutralisée. Cette neutralisation a une incidence sur le chiffre d'affaires et le coût des biens immobiliers vendus lors de la phase de construction de l'actif, puis sur le résultat opérationnel des sociétés d'exploitation touristique sur la durée de la location, à travers la minoration des amortissements du droit d'utilisation.

1.30 – Charges de personnel

Les charges de personnel comprennent l'ensemble des montants versés ou provisionnés par le Groupe, y compris la participation des salariés et les charges liées aux paiements fondés sur des actions reconnues au titre de la norme IFRS 2.

1.31 – Résultat opérationnel et résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel inclut l'ensemble des produits et des coûts directement liés aux activités du Groupe, que ces produits et ces charges soient récurrents ou qu'ils résultent de décisions ou d'opérations ponctuelles.

Le résultat opérationnel courant est un agrégat intermédiaire qui doit permettre de faciliter la compréhension de la performance opérationnelle de l'entreprise, et sa comparabilité d'une période à l'autre.

Les autres produits et charges opérationnels répondent à la recommandation de l'AMF. Ils présentent uniquement des événements qui, de par leur fréquence, leur montant ou leur nature, sont susceptibles d'affecter la pertinence du suivi des performances opérationnelles du Groupe. Ce poste inclut des plus ou moins-values de cession d'actifs non courants, des dépréciations d'actifs non courants corporels, incorporels, des charges de restructuration notamment

dans le cadre de départs de personnel, ainsi que des coûts relatifs à des litiges et à des abandons de projets immobiliers d'une matérialité significative pour le Groupe.

1.32 – Impôts sur le résultat

La charge ou le produit d'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible, la contribution à la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et l'impôt différé qui résulte des décalages temporaires d'imposition et des retraitements de consolidation, dans la mesure où la situation fiscale des sociétés le justifie.

Suite à l'avis du conseil national de la comptabilité (CNC) publié le 14 janvier 2010, le Groupe a décidé de traiter dans ses comptes la CVAE comme un impôt sur le résultat.

1.33 – Incertitudes relatives aux traitements fiscaux

L'interprétation IFRIC 23 « Incertitudes relatives aux risques fiscaux » traite des positions fiscales incertaines relevant des impôts sur le résultat.

Elle s'applique à toute situation d'incertitude concernant l'acceptabilité d'un traitement fiscal relatif à l'impôt sur le résultat, au regard du droit fiscal. Dès lors qu'il est probable que l'administration fiscale n'acceptera pas un traitement fiscal, le Groupe constate un passif d'impôt. Inversement, si le Groupe estime probable que l'administration fiscale remboursera un impôt payé, une créance d'impôt est constatée.

Le Groupe a procédé à la revue de ses positions fiscales incertaines au 30 septembre 2022, ce qui l'a conduit, en application de cette nouvelle norme, à reconnaître à ce titre un passif d'impôt de 2,1 millions d'euros dans la rubrique « dettes fiscales » de l'état de la situation financière consolidée. Ce montant est similaire à celui du 30 septembre 2021 : le Groupe n'a pas comptabilisé de passif complémentaire au titre des positions fiscales incertaines au cours de l'exercice.

1.34 – Résultat par action

Le résultat par action est obtenu en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice, après déduction des actions Pierre et Vacances auto-détenues inscrites en diminution des capitaux propres. Le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice est le nombre d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de l'exercice.

Pour le calcul du résultat net dilué, le résultat net part du Groupe de l'exercice et le nombre moyen pondéré d'actions sont ajustés de l'incidence maximale de la conversion des éléments dilutifs en actions ordinaires. Est donc intégrée au calcul du résultat par action l'incidence de l'émission future éventuelle d'actions y compris celles résultant de la conversion d'instruments donnant un accès différé au capital de la société consolidante.

L'incidence à la baisse due à l'existence d'instruments pouvant donner accès au capital est déterminée en retenant l'ensemble des instruments dilutifs émis, quel que soit leur terme et indépendamment de la probabilité de conversion en actions ordinaires, et en excluant les instruments relatifs.

Pour les exercices présentés, les instruments dilutifs existants comprennent des options de souscription d'actions et d'achat d'actions, ainsi que des attributions d'actions. Les effets dilutifs des options de souscription d'actions et d'achat d'actions sont calculés selon la méthode du « rachat d'actions » d'après laquelle les fonds qui seront recueillis lors de l'exercice ou de l'achat sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions Pierre et Vacances au prix de marché.

1.35 – Prise en compte du risque climatique

Pour la préparation de ses états financiers, le Groupe a analysé et pris en compte les conséquences du changement climatique et de la transition vers une économie décarbonée. Les risques identifiés par le Groupe sont :

- des risques physiques et dommages matériels directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques (tempêtes, inondations, grêle, etc...) ;
- des risques de transition résultant des effets de la mise en place d'un modèle économique bas-carbone (risques réglementaires, fiscaux et juridiques) ou de la modification de la demande des clients Tourisme.

Ces risques pourraient avoir plusieurs effets sur l'activité du Groupe et notamment :

- un changement des conditions d'exploitation entraînant une hausse des coûts des sites ;
- un hausse des coûts d'entretien, des coûts d'assurance ou une baisse de la valeur des sites entraînées par les dégâts matériels conséquence des événements extrêmes ;
- un changement des conditions de séjour avec un impact sur la satisfaction client et donc la demande ;
- un renforcement de la réglementation et de la fiscalité environnementale entraînant une hausse des coûts.

Le Groupe observe, à date, que les incidences financières des dégradations directement liées à des événements climatiques extrêmes passés n'ont pas ou peu affectés les résultats financiers du Groupe, en raison des couvertures d'assurances souscrites. A noter que le Groupe est proportionnellement peu implanté dans des zones à très forte exposition aux risques climatiques actuels.

Par ailleurs, le Groupe accélère sa transition vers une croissance plus durable et s'est fixé pour objectif de réduire ses émissions de gaz à effet de serre. La Direction a, pour cela, intégré dans son plan RéInvention d'importants investissements de rénovation pour réduire l'impact carbone de son parc actuel et a décidé de développer de nouveaux concepts plus responsables.

Pour l'exercice 2021/2022, il n'y a pas eu d'impact significatif sur les jugements et estimations retenus pour l'élaboration des états financiers en l'absence d'effets significatifs attendus sur l'évolution du chiffre d'affaires ou de la marge à court et moyen terme. Pour arriver à cette conclusion, le Groupe a notamment vérifié sa capacité à exploiter les actifs nécessaires à la réalisation de son Business Plan. À court terme, l'exposition actuelle de la Société apparaît comme limitée compte tenu de la typologie et la localisation géographique de ses actifs. Les risques et opportunités liés au changement climatique, qui pourraient affecter les revenus du Groupe à long terme, ne peuvent être évalués aujourd'hui de manière fiable.

Note 2 – Principaux faits marquants de l'exercice

2.1 – RéInvention – objectifs financiers révisés

Le 18 mai 2021, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs annonçait son plan stratégique, **RéInvention**, avec pour ambition de s'inscrire comme leader précurseur d'un nouveau tourisme de proximité réinventé et créateur de valeur, par une **modernisation radicale** de son offre et une **performance durable**.

Dans le cadre de l'accord lié à la restructuration du Groupe conclu le 10 mars 2022, Alcentra, Fidera et Aream ont **confirmé partager les orientations stratégiques de RéInvention** en précisant qu'un délai supplémentaire pouvant aller de 12 à 24 mois dans la réalisation des objectifs financiers initialement établis (et légèrement révisés à l'automne 2021) ne pouvait être exclu au vu du contexte sanitaire et international actuel.

L'actualisation des objectifs financiers du plan du Groupe, ayant fait l'objet d'un communiqué en date du 22 avril 2022, intègre ce décalage calendaire, auquel s'ajoutent les principaux éléments suivants :

- une plus grande sélectivité des projets de développement retenus dans le plan d'affaires et un report calendaire de certains programmes (incidences en termes de marge immobilière et touristique) ;
- l'intégration à 100% du périmètre Villages Nature à compter du 15 décembre 2022 (vs. 50% précédemment) ;
- un renchérissement des coûts des matières premières et de l'énergie, et une inflation des salaires sur site (tensions sur le marché de l'emploi dans certains secteurs - notamment ménage et restauration) ;
- une approche plus conservatrice sur l'évolution des prix moyens de vente et des taux d'occupation, et de manière générale une prudence sur les objectifs, notamment sur les deux dernières années du plan pour lesquelles la qualité prédictive est plus incertaine.

2.2 – Finalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement

La pandémie et ses mesures restrictives ont lourdement impacté les activités du Groupe au cours des exercices 2019/2020 et 2020/2021. En particulier, l'interdiction d'exploitation des remontées mécaniques l'hiver, ainsi que les fermetures ou restrictions d'accès aux espaces aquatiques, restaurants et activités intérieures, sportives et de loisirs, ont obligé le Groupe à fermer la quasi-totalité de ses sites durant de longues périodes. Dans ce contexte, une procédure amiable de conciliation a été ouverte le 2 février 2021 par le Président du Tribunal de commerce de Paris. Cette procédure de prévention, à l'initiative du Groupe, a justifié l'intervention d'un conciliateur et du Comité Interministériel de Restructuration Industrielle (le « CIRI »), sous l'égide desquels toutes les solutions ont été recherchées dans le respect de l'intérêt du Groupe.

Le 10 mars 2022, le Groupe a conclu des accords fermes avec Alcentra, Fidera et Aream, ainsi que les créanciers bancaires, Euro PP et un groupe titulaire d'Ornane. Ces accords répondent aux objectifs de préservation de l'intégrité du Groupe et d'atteinte d'une structure financière équilibrée en réduisant l'endettement et en sécurisant les liquidités nécessaires pour permettre le déploiement du plan stratégique RéInvention.

Le 22 mars 2022, le Tribunal de commerce de Paris a ouvert, pour une durée de quatre mois, une procédure de conciliation, pour notamment la mise en œuvre subséquente des accords du 10 mars 2022 dans le cadre d'une procédure de sauvegarde accélérée.

Par jugement du 31 mai 2022, le Tribunal de commerce de Paris a ouvert une procédure de sauvegarde accélérée au bénéfice de la Société. Ce Projet de Plan de Sauvegarde Accélérée a été soumis le 8 juillet 2022 au vote de chacune des classes de parties affectées qui l'ont toutes approuvé. Le 22 juillet 2022 le Projet de Plan de Sauvegarde Accélérée a été examiné par le Tribunal de commerce de Paris qui l'a arrêté le 29 juillet 2022.

Le 16 septembre 2022, les Opérations de Restructuration et de Refinancement ont été finalisées :

- Apport de fonds propres de 200 millions d'euros, par augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant de 50 millions d'euros, et par augmentation de capital réservée à Alcentra, Fidera, Aream (à travers son affilié Pastel Holding), Schelcher Prince Gestion et à certains porteurs d'Ornane, d'un montant de 150 millions d'euros ;
- Désendettement massif du Groupe avec la conversion en capital de 555 millions d'euros de dette dans le cadre d'une augmentation de capital de conversion, et le remboursement en numéraire d'une fraction de l'endettement financier existant pour 160 millions d'euros ;
- Emission et attribution gratuite de 42.321.972 bons de souscription d'actions (les « BSA actionnaires ») au profit de l'ensemble des actionnaires justifiant d'une inscription en compte de leurs actions le 5 août 2022 ;

- Emission de 41.934.100 bons de souscription d'actions (les « BSA créanciers ») à l'occasion de leur détachement des actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital de conversion ;
- Emission et attribution gratuite de 39.107.134 bons de souscription d'actions (les « BSA garants ») au profit d'Alcentra et de Fidera, exercés par ces derniers le même jour, donnant lieu à l'émission d'autant d'actions ordinaires nouvelles ; et
- Mise en place d'un nouveau financement d'un montant global maximum en principal d'environ 300 millions d'euros.

Après réalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement approuvées lors de l'Assemblée Générale du 30 septembre 2022, 25,4%¹ du capital de Pierre et Vacances SA est détenu par Alcentra, 24,2% par Fidera, 11,9% par les créanciers du PGE, 8,8% par Pastel Holding, et 29,7% par le flottant (dont 16,1% issus de la conversion de créances en capital et 5,5% issus de l'augmentation de capital réservée à Schelcher Prince Gestion et à certains porteurs d'Ornane).

L'impact de ces opérations sur les capitaux propres consolidés du Groupe s'élève à 755,2 millions d'euros et se détaille ainsi :

- Augmentations de capital : 336,8 millions d'euros (dont 200,4 millions d'euros en numéraire et 136,4 millions d'euros en contrepartie de la conversion de la dette financière) ;
- Gain enregistré en résultat financier correspondant à la différence entre la valeur comptable de la dette d'origine et la juste valeur des instruments de capitaux propres émis en contrepartie : 418,4 millions d'euros.

Traitement comptable des augmentations de capital, de la modification de la dette obligataire d'origine et des frais encourus dans le cadre de ces opérations :

- L'augmentation de capital en numéraire a été comptabilisée conformément à IAS 32 pour 200,4 millions d'euros et intègre la conversion des bons de souscriptions en actions des garants.
- La dette présente à l'ouverture de l'exercice et ayant fait l'objet de la restructuration a été décomptabilisée pour sa totalité (554,8 millions d'euros) du fait de la modification substantielle de cette dernière en application d'IFRS 9 (cf. note 18 « Dettes Financières »). La décomptabilisation de cette dette a entraîné l'amortissement accéléré des éléments étalés au taux d'intérêt effectif encore au bilan pour (0,4) millions d'euros enregistrés en charges financières.
- La juste valeur des instruments de capitaux propres émis en contrepartie (actions et bons de souscriptions en actions répondant à la définition d'instruments de capitaux propres d'IAS 32) a été déterminée sur la base des cours de bourse disponible à la date d'émission conformément à IFRIC 19 et s'élève à 136,4 millions d'euros.
- La différence entre la valeur comptable de la dette d'origine et la juste valeur des instruments de capitaux propres émis en contrepartie s'élève à 418,4 millions d'euros et est comptabilisée en contrepartie du résultat sur la ligne « Gain provenant de la restructuration de la dette ».
- La nouvelle dette, conclue à des conditions de marché, a été comptabilisée pour son nominal soit 302,5 millions d'euros à la date d'émission.

Dans le cadre de la restructuration financière, le Groupe a engagé 42,0 millions d'euros de frais, essentiellement de conseils externes. Tous les frais encourus à l'occasion de la restructuration, ne pouvant pas être rattachés à un instrument en particulier, ont été enregistrés en charges financières de l'exercice.

2.3 – Mise en place d'une nouvelle gouvernance

La réalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement s'accompagne d'un renouvellement intégral du Conseil d'administration, désormais présidé par M. Georges Sampaer. Les nouveaux actionnaires (Alcentra, Fidera et Astream) sont désormais représentés au Conseil et 3 nouveaux administrateurs indépendants ont été nommés.

¹ Sur base non diluée, cf. communiqué de presse du 16 septembre 2022, disponible sur le site internet du Groupe : www.groupepvc.com

Par ailleurs, le Conseil d'administration du 16 septembre 2022, a renouvelé le mandat de Directeur Général de M. Franck Gervais pour une durée indéterminée. Le même conseil a nommé Mme Christine Declercq, administratrice indépendante, en tant que présidente du Comité d'audit.

2.4 – Point sur les négociations avec les bailleurs individuels

Comme annoncé lors du communiqué de presse du 10 novembre 2021, une nouvelle proposition alternative d'avenant au contrat de bail a été adressée par le Groupe à ses propriétaires individuels prévoyant notamment le versement d'un montant équivalent à 11 mois de loyers sur la période de 16 mois impactée par la crise sanitaire (entre mars 2020 et juin 2021), soit près de 70 % des loyers contractuels.

En contrepartie, les bailleurs signataires de ce nouvel avenant renoncent (i) au reversement de toutes indemnités envisagées par l'Etat, et (ii) à la remise des bons de séjours d'une valeur de 2700 € TTC, tels que ces engagements figuraient dans l'avenant de septembre 2021.

En l'absence de signature de la nouvelle proposition par un signataire de l'avenant de septembre 2021, ce dernier demeure en vigueur et conserve tous ses effets à l'égard du bailleur concerné.

A la date d'arrêté des comptes de l'exercice 2021/2022 :

- le taux d'adhésion global (tout avenant confondu) s'élève à 81%.
- 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) représente près de 7 millions d'euros TTC au 30 septembre 2022 (9 millions d'euros TTC en y intégrant l'effet de la quote-part du Groupe dans les sociétés mises en équivalence concernées) et a été reflété au passif du bilan du Groupe compte tenu des arrêts défavorables rendus le 30 juin 2022 par la Cour de Cassation.
- les assignations des bailleurs signifiées au Groupe pour non-paiement des loyers portent sur un montant d'environ 26,4 millions d'euros et sont émises par environ 2500 demandeurs dont certains sont signataires des accords.
- 45 décisions ont été rendues dans le cadre de procédures introduites par des bailleurs à l'encontre du Groupe :
 - 27 en référé dont 13 défavorables au Groupe. Dans ces cas-là, le Tribunal n'a pas retenu l'existence d'une contestation sérieuse et a condamné le Groupe à payer les loyers impayés ;
 - 18 au fond dont 13 défavorables au Groupe dans la mesure où les juridictions du fond se rallient quasi systématiquement à la décision de la Cour de cassation.
- le montant des condamnations du Groupe représente 2 millions d'euros (y compris quote-part du Groupe dans les sommes versées par les sociétés mises en équivalence concernées). Les remboursements de loyers au titre de ces condamnations sont venus réduire le montant reconnu au passif du bilan du Groupe.

En dépit des arrêts de la Cour de cassation et fort de plusieurs décisions, particulièrement bien motivées, le Groupe continuera à faire valoir ses arguments devant les juridictions du fond au cas par cas.

2.5 – Perception de l'aide dite « fermeture » de la part de l'Etat

Le 22 mars 2022, le Groupe a obtenu des pouvoirs publics un montant de 24,2 millions d'euros au titre de l'aide dite « fermeture » visant à compenser les coûts fixes non couverts des entreprises dont l'activité est particulièrement affectée par l'épidémie de Covid-19 et qui satisfont aux conditions prévues. Le Groupe a reversé à certains bailleurs individuels une quote-part de ces aides, conformément aux avenants conclus avec ces derniers dans le cadre de la procédure de conciliation ouverte en 2021.

2.6 – Projet d'évolution des organisations du Groupe

Le 29 septembre 2022, le Groupe a annoncé aux représentants du personnel concernés un projet d'évolution des organisations, s'inscrivant dans les orientations du plan stratégique RéInvention. Ce projet consiste en un redimensionnement de certaines fonctions supports, en externalisant les activités liées à la paie en France et une partie des activités comptables (Holding, Center Parcs France et Pays-Bas, Pierre & Vacances France) et en adaptant

les effectifs de la Direction des Grands Projets à son volume d'activité. Ces évolutions d'organisation concerneraient 81 postes en France et 24 aux Pays-Bas.

Dans le cadre de ce projet, le Groupe a enregistré une provision pour restructuration de 10 millions d'euros au cours de l'exercice.

Note 3 – Liste des principales entités consolidées

Il n'y a eu aucune acquisition ou cession significative au cours de l'exercice. Une description de la fiducie-sûreté mise en place dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement finalisées le 16 septembre 2022, incluant l'analyse du contrôle au sens de la norme IFRS 10, est disponible en note 18. Sa mise en place est sans impact sur le périmètre de consolidation du Groupe.

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt Clôture	% d'intérêt Ouverture	Pays
 Holding et entités "autres" 					
SA	Pierre & Vacances SA	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	C.T.M. SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Curchase	Globale (IG)	100	100	FRANCE
GIE	GIE PV-CP Service Holding	Globale (IG)	100	100	FRANCE
GIE	GIE PV-CP Services	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Pierre & Vacances Fi	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement 47	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement 51	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Pierre & Vacances Italia SRL	Globale (IG)	100	100	ITALIE
SAS	Pierre & Vacances Marques SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre et Vacances Investissement 55	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre et Vacances Investissement 56	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Pierre et Vacances Investissement 61	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Pierre et Vacances Maroc	Globale (IG)	100	100	MAROC
SAS	PV-CP China Holding SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Résidence City Srl	Globale (IG)	100	100	ITALIE
 Center Parcs 					
SARL	Beheer Recreatiepark Zandvoort B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SA	Center Parcs Ardennen	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Allgäu GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Bispingen GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Bostalsee GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Bütjadinger Küste GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Heilbachse GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Hochsauerland GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Deutschland Kunden-Center GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Development B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SARL	Center Parcs Entwicklungsgesellschaft Germany GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SA	Center Parcs Europe BE PE	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SA	Center Parcs Europe NV	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SARL	Center Parcs Germany Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SAS	Center Parcs Holding Belgique SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Center Parcs Holding Bostalsee Unternehmergesellschaft (Haftungsbeschränkt)	Globale (IG)	94	94	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Leisure Deutschland GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Medebach Beteiligungs GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SA	Center Parcs Netherlands N.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SARL	Center Parcs NL Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SAS	CP Oistribution	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	CP Holding	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	CP Participations BV	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SAS	CP Resorts Exploitation France	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	CPN 2 B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SA	CPSP België NV	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SNC	Domaine du lac L'aillette	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH	Globale (IG)	90	90	ALLEMAGNE
SA	Fondière Loisirs Vielsalm	Mise en équivalence (ME)	19,64	19,64	BELGIQUE
SARL	Group Pierre et Vacances / Center Parcs Germany GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
Soc. en commandite	Group Pierre et Vacances / Center Parcs Service GmbH & Co. KG	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Groupe Pierre et Vacances / Center Parcs Verwaltungsgesellschaft GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Multi-Resorts holding B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SARL	Pierre & Vacances Center Parcs Immobilien GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Pierre & Vacances Center Parcs Vastgoed B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SARL	Pierre & Vacances Center Parcs Vastgoed Belgique	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SARL	Pierre et Vacances Center Parcs Suisse GmbH	Globale (IG)	100	100	SUISSE
SARL	PVCP Support Services BV	Non intégré (NI)	0	100	PAYS BAS
SARL	Sunparks BV	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SA	Sunparks Leisure	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SAS	Villages Nature Tourisme S.A.S	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
 Pierre & Vacances 					
SASU	ALP Agence	Globale (IG)	100	0	FRANCE
SARL	Bonavista de Bonmont S.L.	Globale (IG)	100	100	ESPAGNE
SARL	Clubhotel	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Clubhotel Multivacances	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Commerces Patrimoine Cap Esterel	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	FILAO	Globale (IG)	100	0	FRANCE
SA	Hôtelière Haussmann SA	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	La Financière de Saint-Hubert	Mise en équivalence (ME)	55	55	FRANCE
SAS	La France du Nord au Sud	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Maeva Gestion	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Maeva Holding SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	MAEVA.COM Immobilier Services	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SAS	Orion	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SA	Orion Vacances SA	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	P&V Rénovation Tourisme	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	P&V Sales & Marketing UK Limited	Globale (IG)	100	100	ROYAUME UNI

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt Clôture	% d'intérêt Ouverture	Pays
Pierre & Vacances					
SARL	Pierre & Vacances Development Espana S.L.	Non intégré (NI)	0	100	ESPAGNE
SAS	Pierre & Vacances Esterel Développement	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Pierre & Vacances Inversion Immobiliaria S.L.	Non intégré (NI)	0	100	ESPAGNE
SARL	Pierre & Vacances Maeva Distribution Espana S.L.	Globale (IG)	100	100	ESPAGNE
SAS	PV Distribution	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	PV Exploitation France	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	PV Holding	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	PV-CP Gestion Exploitation	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	SAS Résidences MGM	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	SGRT	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	SNC Société Hotelière de la Plage du Helleux	Globale (IG)	100	0	FRANCE
SNC	SNC Société Hotelière de l'Anse à la Barque	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Sociedad de Explotacion Turistica Orion S.L.	Globale (IG)	100	100	ESPAGNE
SARL	Sociedad de Explotacion Turistica Pierre & Vacances Espana S.L.	Globale (IG)	100	100	ESPAGNE
SAS	Société d'exploitation touristique Pierre & Vacances Guadeloupe	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Société d'exploitation touristique Pierre & Vacances Martinique	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Société d'investissements de Cap Esterel -SICE	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SA	Sofinvalmorel SA	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SA	Sogire	Globale (IG)	100	100	FRANCE
Adagio					
SARL	Adagio Deutschland GmbH	Mise en équivalence (ME)	50	50	ALLEMAGNE
SNC	Adagio Formations & Prestations de Services	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SARL	Adagio Hotels UK Limited	Mise en équivalence (ME)	50	50	ROYAUME UNI
SARL	Adagio Italia SRL	Mise en équivalence (ME)	50	50	ITALIE
SAS	Adagio SAS	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SAS	City Holding	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	New City Aparthotels Betriebs GmbH	Mise en équivalence (ME)	50	50	AUTRICHE
SARL	New City Suisse SARL	Mise en équivalence (ME)	50	50	SUISSE
SA	PV Exploitation Belgique	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SAS	PV-CP City	Globale (IG)	100	100	FRANCE
Direction des Grands Projets et Senioriales					
SNC	Ailette Equipements	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Aime La Plagne Aménagement	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Aime La Plagne Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Avoriaz Crozats Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Avoriaz Hermine Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Avoriaz Téléphérique	Globale (IG)	100	100	FRANCE
Limited liability co.	Beau Village Tourism Development Company Limited	Mise en équivalence (ME)	44	44	CHINE
SNC	Belle Dune Clairiere	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Biarritz Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Bois de la Mothe Chandenier Cottages	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Bois de la Mothe Chandenier Fondiements	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Bois de la Mothe Chandenier Fondière	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Bois des Harcholins Foncière	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Bois des Harcholins Spa	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Bois des Harcholins Villages II	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Bois Francs Equipements	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Bois Francs Hébergements	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Bois Francs Rénovation II	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Caen Meslin Loisirs	Mise en équivalence (ME)	40	40	FRANCE
SNC	Chaumont Hébergements	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Colmar Loisirs	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Flaine Montsoleil Centre	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Flaine Montsoleil Extension	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Foncière Presqu'île de La Touques	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Immalliance Seniors le Pin	Globale (IG)	51	51	FRANCE
SNC	La Gare de Bois Roger	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	LAB Senioriales	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Le Roussel Cottages	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Le Roussel Equipements	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SAS	Les Cordeliers	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales Boulou	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales d'Azon	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales d'Angers	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Bassens	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Senioriales de Bordeaux Deschamps	Globale (IG)	60	60	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Bracieux	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Cavillargues	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Cevennes	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Cholet	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Gévezé	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Gonfaron	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Senioriales de Gujan Mestras	Globale (IG)	60	60	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Jonquières	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Juvignac	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de La Celle	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de la Côte d'Azur	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de la Rochelle Laleu (ex la Rochelle la Pallice)	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Senioriales de Marseille 7	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Medis	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Monteux	Mise en équivalence (ME)	50	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Nancy	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Pollestres	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Pont Aven	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Pourrières	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Pringy	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Rambouillet	Globale (IG)	100	100	FRANCE

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt Clôture	% d'intérêt Ouverture	Pays
Direction des Grands Projets et Senioriales					
SCCV	Les Senioriales de Soulac	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Soustons	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Senioriales de Valence	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Vias	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales des Landes	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales du Pornic	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en ville de Cavailon	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Senioriales en Ville de Cesson-Sevigné	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en Ville de Fontenay-aux Roses	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en Ville de Mantes-la-Jolie	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en Ville de Mions	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en Ville de Mordelles	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en ville de Noisy le Grand	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en ville de Pessac	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en Ville de Saint-Ave	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Les Senioriales en ville de Sannois	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en Ville de Schiltigheim	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Les Senioriales en ville de St Palais sur Mer	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en ville de St Priest	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Senioriales en Ville d'Emerainville	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en ville du Teich	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Senioriales Ville Cenon	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales Ville de Castanet	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales Ville de Luce	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales Ville de Nîmes	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales Ville de St Etienne	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales Ville de Tourcoing	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales Ville Marseille St Loup	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Villages Nature de Val d'Europe	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Lille Loisirs	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Miribel Ravines Premium	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Nantes Russeil	Non intégré (NI)	0	50	FRANCE
SNC	Nature Hébergements I	Mise en équivalence (ME)	37,5	37,5	FRANCE
SAS	P & V Senioriales Exploitation	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	P&V Conseil Immobilier	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	P&V Courtage	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	P&V Transactions	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Peterhof 2	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SAS	Pierre & Vacances Développement SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Pierre & Vacances Investissement 24	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Pierre & Vacances Senioriales Programmes Immobilières	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Poigny Cottages	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Poigny Cottages	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Presqu'île de La Touques Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	PV Senioriales Gestion Immobilière	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	PV Senioriales Production	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	PV Senioriales Promotion & Commercialisation	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	PVCI Finances	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
Limited liability co.	PVCP China Company Limited	Globale (IG)	100	100	CHINE
SARL	PV-CP China Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SAS	PV-CP Immobilier Holding SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Roybon Cottages	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Roybon Equipements	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	SCCV Les Senioriales de Fleury sur Orne	Mise en équivalence (ME)	50	100	FRANCE
SCCV	SCCV Palaiseau RT	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	SCCV Toulouse Ponts Jumeaux A1	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales Clermont Ferrand - Thibault Thevenot -RA	Mise en équivalence (ME)	50	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Brest	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Senioriales de Lorient	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Senioriales de Montbazou	Mise en équivalence (ME)	50	0	FRANCE
SCCV	Senioriales de Tours - Parc Grandmont	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales du Plessis Trévisé	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales du Tampon	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales le Mans	Mise en équivalence (ME)	50	0	FRANCE
SCCV	Senioriales NG AGDE	Mise en équivalence (ME)	50	100	FRANCE
SNC	SNC Bois du Jariel	Globale (IG)	100	0	FRANCE
SNC	SNC L'Épinette	Globale (IG)	100	0	FRANCE
SNC	Sud-Ouest Cottages	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Sud-Ouest Equipements	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Tourisme et Rénovation	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Villages Nature Equipements I	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Villages Nature Equipements II	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Villages Nature Hébergements I	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SARL	Villages Nature Hébergements II	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SARL	Villages Nature Management	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE

Note 4 – Informations par secteur opérationnel

INFORMATION SECTORIELLE

Le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs est organisée autour :

- De Business Lines autonomes intégrant les fonctions supports et maîtrisant la totalité de leur chaîne de valeur ;
- D'une Direction Grands Projets organisée autour des projets de développement ;
- D'un pôle « Corporate » allégé et concentré sur les fonctions transverses stratégiques, en soutien aux Business Lines.

Conformément à la norme IFRS 8, l'information sectorielle du Groupe reflète cette organisation interne. Ainsi, les résultats financiers du Groupe sont présentés selon les secteurs opérationnels suivants :

- **Le secteur opérationnel Center Parcs**, regroupant :
 - o L'exploitation des Domaines commercialisés sous les marques Center Parcs, Sunparks et Villages Nature ;
 - o Les activités de construction / rénovation d'actifs touristiques et de commercialisation immobilière aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique.
- **Le secteur opérationnel Pierre & Vacances**, regroupant :
 - o L'activité touristique réalisée en France et en Espagne sous les marques Pierre & Vacances et maeva.com ;
 - o L'activité immobilière en Espagne ;
 - o L'activité de la Direction de l'Asset management (en charge notamment de la relation avec les bailleurs individuels et institutionnels).
- **Le secteur opérationnel Adagio**, regroupant :
 - o L'exploitation des résidences urbaines prises à bail par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs et confiées en mandat de gestion à la joint-venture Adagio SAS ;
 - o L'exploitation des sites directement pris à bail par la joint-venture ;
- **Un secteur opérationnel regroupant :**
 - o La Direction des Grands Projets (en charge de la construction et réalisation des nouveaux actifs pour le compte du Groupe en France) ;
 - o Senioriales, filiale de promotion immobilière et d'exploitation de résidences non médicalisées pour seniors autonomes ;
- **Le secteur opérationnel « Corporate »** regroupant les activités de Holding.

Par ailleurs, les éléments financiers du reporting interne Groupe sont suivis :

- Hors incidence de l'application d'IFRS 16 pour l'ensemble des états financiers. En effet, dans le reporting financier interne du Groupe, la charge de loyers est reconnue en charge opérationnelle. Les économies de loyers, obtenues sous la forme d'avoirs, de franchises ou d'émission de bons séjours, sont reconnues en déduction de la charge opérationnelle au moment où la dette de loyers est éteinte juridiquement. En revanche, selon la norme IFRS 16, la charge de loyers est remplacée par des intérêts financiers et par la charge d'amortissement linéaire sur la durée de location du droit d'utilisation. Les économies de loyer obtenues des bailleurs ne sont pas reconnues au compte de résultat, mais viennent en déduction de la valeur du droit d'utilisation et de l'obligation locative, minorant d'autant les amortissements et les frais financiers restant à comptabiliser sur la durée résiduelle des baux ;

- Avec la présentation des co-entreprises selon la méthode de l'intégration proportionnelle (donc hors application de la norme IFRS 11) pour les éléments du compte de résultat.

Les capitaux propres s'élèvent à (355 576) milliers d'euros au 30 septembre 2022 selon le référentiel IFRS (contre (986 414) milliers d'euros au 30 septembre 2021) et à hauteur de 241 018 milliers d'euros selon le Reporting Opérationnel, c'est-à-dire avant retraitement de l'incidence de la norme IFRS 16 (contre (423 981) milliers d'euros au 30 septembre 2021). L'écart entre les deux montants s'explique par le choix du Groupe d'une application d'IFRS 16 de manière rétrospective lors de sa mise en application au 1^{er} octobre 2019.

Données au 30 septembre 2022 :

En milliers d'euros	Center Parcs (y/c VNT)	Pierre & Vacances	Adagio	Grands Projets & Senioriales	Holding	Total Groupe Reporting Opérationnel	Incidence de l'application d'IFRS 11
Chiffre d'affaires de l'activité	1.093.731	413.454	180.829	107.766	15.446	1.811.225	-90.511
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	-26.694	-790	-125	-405	-13.425	-41.439	16
Chiffre d'affaires	1.067.037	412.664	180.705	107.361	2.021	1.769.787	-90.496
Charge de loyers propriétaires	-281.367	-94.994	-43.268	-8.012	-59	-427.699	20.046
EBITDA ajusté*	138.975	18.665	21.218	-19.677	-2.727	156.453	-6.135
dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions	-35.028	-17.210	-5.218	1.106	-1.456	-57.806	2.758
Résultat Opérationnel Courant	103.947	1.455	16.000	-18.572	-4.183	98.647	-3.378
Autres charges et produits opérationnels	-19.244	-14.769	-1.248	-13.951	-3.937	-53.149	14.454
Résultat Opérationnel	84.703	-13.314	14.753	-32.523	-8.121	45.498	11.077
Investissements de la période	-36.573	-9.887	-7.122	-448	-9.034	-63.064	4.081
Investissements corporels	-36.499	-8.352	-7.122	-389	-1.652	-54.014	4.078
Investissements incorporels	-74	-1.535		-59	-7.382	-9.050	3

*EBITDA ajusté = résultat opérationnel courant retraité des provisions et des dotations nettes aux amortissements sur actifs opérationnels immobilisés.

Le chiffre d'affaires entre pôles d'activités est effectué à des conditions normales de marché. Aucun client n'atteint à lui seul une part significative du chiffre d'affaires du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs.

Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élèvent respectivement à 832 931 milliers d'euros, et à 1 271 381 milliers d'euros dont 943 863 milliers d'euros de droits d'utilisation.

Données au 30 septembre 2021 :

En milliers d'euros	Center Parcs (y/c VNT)	Pierro & Vacances	Adagio	Direction de l'Immobilier	Autres	Total Groupe Reporting Opérationnel	Incidence de l'application d'IFRS 11	Incidence de l'application d'IFRS 16
Chiffre d'affaires de l'activité	621.087	244.462	75.329	123.642	10.894	1.075.415	-40.930	-76.377
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	-13.330	-4.200	-119	-2.455	-1.842	-21.946	1.034	
Chiffre d'affaires	607.757	240.263	75.210	121.187	9.052	1.053.468	-39.895	-76.377
Charge de loyers propriétaires	-213.739	-80.188	-41.691	-6.717		-342.335	15.510	304.461
EBITDA ajusté*	-78.571	-58.281	-34.961	-17.426	397	-186.842	7.584	317.833
dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions	-32.226	-13.019	-4.809	153	0	-49.899	3.813	-217.433
Résultat Opérationnel Courant	-108.797	-71.299	-39.770	-17.273	397	-236.741	11.397	100.400
Autres charges et produits opérationnels	-2.580	-8.451	-950	-10.546	-12.737	-35.265	2.605	-1.677
Résultat Opérationnel	-111.377	-79.750	-40.720	-27.819	-12.340	-272.008	14.002	98.723
Investissements de la période	-25.216	-7.843	-1.792	-806	-4.324	-39.981	776	
Investissements corporels	-24.824	-7.453	-1.785	-732	-34.794	-34.794	778	
Investissements incorporels	-392	-390	-7	-74	-4.324	-5.187	-2	

*EBITDA ajusté = résultat opérationnel courant retraité des provisions et des dotations nettes aux amortissements sur actifs opérationnels immobilisés.

Le chiffre d'affaires entre pôles d'activités est effectué à des conditions normales de marché. Aucun client n'atteint à lui seul une part significative du chiffre d'affaires du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs.

Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élèvent respectivement à 479 478 milliers d'euros, et à 1 218 125 milliers d'euros dont 884 234 milliers d'euros de droits d'utilisation.

ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN

Note 5 – Ecarts d'acquisition

(en milliers d'euros)	30/09/2022	30/09/2021
Center Parcs	125.103	125.103
Pierre & Vacances	13.716	13.122
Total en valeur nette	138.819	138.225

Les écarts d'acquisition sont présentés conformément à l'organisation interne du Groupe et à l'information sectorielle IFRS 8 présentée en note 4.

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de dépréciation au 30 septembre 2022, conformément aux modalités décrites dans les notes 1.11 et 7.

Note 6 – Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	Marques	Autres immobilisations incorporelles	Total immobilisations incorporelles
Au 30 septembre 2020			
Valeurs brutes	105,777	80,546	186,323
Amortissements et dépréciations cumulés	-9,055	-52,351	-61,406
Valeurs nettes	96,722	28,195	124,917
Acquisitions		5,189	5,189
Cessions nettes et mises au rebut nettes		-47	-47
Sortie de périmètre		-51	-51
Amortissements et dépréciations		-7,118	-7,118
Ecarts de conversion et autres		-57	-57
Total des variations de l'exercice		-2,084	-2,084
Au 30 septembre 2021			
Valeurs brutes	105,777	82,723	188,500
Amortissements et dépréciations cumulés	-9,055	-56,612	-65,667
Valeurs nettes	96,722	26,111	122,833
Variations			
Acquisitions		9,047	9,047
Cessions nettes et mises au rebut nettes		-445	-445
Sortie de périmètre		122	122
Amortissements et dépréciations		-8,228	-8,228
Ecarts de conversion et autres		-122	-122
Total des variations de l'exercice		374	374
Au 30 septembre 2022			
Valeurs brutes	105,777	88,159	193,936
Amortissements et dépréciations cumulés	-9,055	-61,674	-70,729
Valeurs nettes	96,722	26,485	123,207

Les immobilisations incorporelles au 30 septembre 2022 correspondent :

- au poste «**Marques**» incluant pour :
 - 85 870 milliers d'euros la marque Center Parcs ;
 - 7 472 milliers d'euros la marque Pierre & Vacances ;
 - 3 236 milliers d'euros la marque Maeva ;
 - 114 milliers d'euros la marque Multivacances ;
 - et pour 30 milliers d'euros la marque Ecolidays.

Conformément à la méthode décrite dans les principes comptables relatifs aux immobilisations incorporelles (note 1.12 « Immobilisations incorporelles »), des tests de dépréciation ont été réalisés au 30 septembre 2022 pour les actifs incorporelles portées au bilan.

Au cours de l'exercice 2021/2022, comme au cours de l'exercice 2020/2021, ces tests de dépréciation n'ont conduit à aucune dépréciation.

- au poste «**Autres immobilisations incorporelles**» pour 26 485 milliers d'euros. La variation de ce poste sur l'exercice provient essentiellement :
 - de 9 047 milliers d'euros d'investissement, incluant des améliorations techniques et fonctionnelles apportées :
 - aux sites internet du Groupe pour 2 329 milliers d'euros,
 - à du matériel informatique pour 1 294 milliers d'euros,
 - à des solutions informatiques développées par le Groupe pour 500 milliers d'euros,
 - à des solutions de vente pour 375 milliers d'euros
 - à la base de suivi clientèle pour 169 milliers d'euros,
 - à divers projets informatiques individuellement peu significatifs pour 4 379 milliers d'euros,
 - de 8 228 milliers d'euros de diminution du poste relative aux dépréciations.

Note 7 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie

Les marques et les écarts d'acquisition ne sont pas amortis et font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la clôture de l'exercice, soit au 30 septembre de chaque année.

Comme indiqué dans les notes 1.11 « Tests de dépréciation des écarts d'acquisition » et 1.12 « Immobilisations incorporelles », et en l'absence de juste valeur diminuée des coûts de vente disponible à la date de clôture, la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT) est déterminée sur la base de leur valeur d'utilité.

Dans le cadre des tests de dépréciation, un Business Plan Groupe, établi par le Management et approuvé par le Conseil d'Administration du 21 avril 2022, a été élaboré avec le support méthodologique d'un cabinet financier. Il s'appuie sur le plan stratégique RéInvention présenté aux analystes financiers le 18 mai 2021, dont il confirme les hypothèses structurantes, notamment :

- une montée en gamme et une modernisation des sites, se traduisant par :
 - un plan de rénovation massif de l'ensemble des Domaines Center Parcs financés majoritairement par leurs propriétaires institutionnels ;
 - une poursuite de la rationalisation du parc Pierre & Vacances, avec une stratégie adaptée par catégorie de sites ;
 - une focalisation sur les actifs de qualité ;
- une bascule vers des offres 100% expérientielles ;
- un développement ambitieux et responsable, avec l'Immobilier véritable « Business Partner » au service de l'offre touristique, et une approche sélective des projets ;
- des relations équilibrées et professionnelles avec les bailleurs.

A noter que les performances du Groupe depuis la date d'approbation du Business Plan ainsi que les prévisions pour les exercices à venir ne remettent pas en cause le dit Business Plan et justifie son utilisation pour les tests de dépréciation.

Les hypothèses prises en compte pour estimer la valeur d'utilité sont fondées sur des prévisions de cash flows d'exploitation qui sont principalement liées :

- à l'évolution du chiffre d'affaires qui varie en fonction de l'offre, des taux d'occupation, des prix moyens de ventes et de la stratégie de distribution, dans un contexte de montée en gamme des produits touristiques ;
- à la mise en œuvre de plans d'optimisation des coûts opérationnels et de structure ;
- et enfin à une politique sélective de renouvellement des baux permettant notamment d'optimiser les charges de loyers.

Au-delà de cette période explicite de projection, les flux de trésorerie sont extrapolés en appliquant un taux de croissance perpétuelle, dépendant des taux de croissance long terme des pays dans lesquels les activités sont exercées. Les hypothèses clés retenues dans la détermination de la valeur terminale s'appuient à la fois sur des données historiques et sur des données prospectives. Ces dernières sont établies par les directions opérationnelles concernées, à savoir la Direction des ventes pour la partie taux d'occupation et commercialisation, Pricing et Revenue Management pour les prix moyens de vente et enfin la Business Line pour la partie marge opérationnelle.

Enfin, le taux d'actualisation utilisé dans la détermination des valeurs d'utilité justifiant la valeur des actifs s'appuie sur le coût moyen pondéré du capital Groupe. Ce dernier est calculé à partir du taux de rendement des obligations d'Etat Français à 10 ans et de caractéristiques sectorielles, notamment pour évaluer la prime de risque, le coût marginal d'endettement et le niveau de levier.

Les écarts d'acquisition ont été testés aux bornes des groupes d'UGT correspondant aux secteurs opérationnels du Groupe (Pierre et Vacances, Center Parcs, Adagio). Les marques du Groupe ont été testées individuellement, puis incluses parmi les actifs long terme qui ont fait ensuite l'objet d'un test de dépréciation au niveau du groupe d'UGT auquel elles étaient rattachées.

Le Groupe a retenu les hypothèses financières suivantes :

- un taux d'actualisation de 10,25%, en baisse de -1,00 point sur l'exercice. La baisse s'expliquant par une baisse de la prime de risque attachée au Groupe du fait de la réussite des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022.
- un taux de croissance perpétuelle de 1,80%, en hausse de +0,30 point sur l'exercice.

Le tableau ci-dessous reprend la sensibilité de la valeur recouvrable des actifs long terme à la variation du taux de croissance perpétuelle, du taux d'actualisation et des indicateurs clés de performance des secteurs opérationnels portant des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie.

Sensibilité de la valeur recouvrable aux différentes hypothèses		Incidences sur la valeur recouvrable		
		Center Parcs (valeur des actifs testés : 339 m€)	Pierre & Vacances (France, Espagne et Maeva) (valeur des actifs testés : 77 m€)	Adagio (valeur des actifs testés : 16 m€)
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'actualisation	Augmentation d'un demi point du taux d'actualisation	-6%	-6%	-6%
	Diminution d'un demi point du taux d'actualisation	7%	7%	7%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de croissance perpétuelle	Augmentation d'un demi point du taux de croissance perpétuelle	5%	5%	5%
	Diminution d'un demi point du taux de croissance perpétuelle	-5%	-4%	-5%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'occupation	Augmentation d'un point du taux d'occupation	21%	35%	5%
	Diminution d'un point du taux d'occupation	-9%	-35%	-38%
Sensibilité de la valeur recouvrable au prix moyen de vente	Augmentation d'un pour cent du prix moyen de vente	16%	24%	17%
	Diminution d'un pour cent du prix moyen de vente	-4%	-24%	-17%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de marge	Augmentation d'un point du taux de marge	-8%	-32%	-37%
	Diminution d'un point du taux de marge	19%	32%	4%
La valeur des écarts d'acquisition et des actifs corporels et incorporels n'a pas à faire l'objet d'une dépréciation tant que, sur chaque exercice du business plan :				
	- le taux d'actualisation n'augmente pas de plus de	3 points	1 points	6 points
	- le taux de croissance ne baisse pas de plus de	5 points	2 points	8 points
	- le taux d'occupation ne baisse pas de plus de	5 points	0,5 point	2 points
	- le prix moyen de vente ne baisse pas de plus de	11%	0,8%	4%
	- le taux de marge opérationnelle ne baisse pas de plus de	2 points	0,6 point	2 points

Note 8 – Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions	Agencements et installations	Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours	Total immobilisations corporelles
Au 30 septembre 2020					
Valeurs brutes	22,524	142,901	285,955	185,737	637,117
Amortissements et dépréciations cumulés	-2,947	-96,212	-211,304	-135,032	-445,495
Valeurs nettes	19,577	46,689	74,651	50,705	191,622
Variations					
Acquisitions	2,262	4,387	13,401	13,966	34,016
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-578	-386	-1,024	-22	-2,010
Sortie de périmètre				-103	-103
Dotations aux amortissements et dépréciations	-1,013	-6,487	-15,571	-12,455	-35,526
Ecart de conversion et autres	-1,300	7,909	-8,965	-2,144	-4,500
Total des variations de l'exercice	-629	5,423	-12,159	-758	-8,123
Au 30 septembre 2021					
Valeurs brutes	23,730	140,849	241,027	173,586	579,192
Amortissements et dépréciations cumulés	-4,782	-88,737	-178,535	-123,639	-395,693
Valeurs nettes	18,948	52,112	62,492	49,947	183,499
Acquisitions	4,980	2,163	13,210	29,493	49,846
Cessions nettes et mises au rebut nettes	481	-532	-1,962	89	-1,924
Entrée de périmètre	649	5,758		6	6,413
Dotations aux amortissements et dépréciations	-1,000	-10,246	-15,269	-11,416	-37,931
Ecart de conversion et autres	-1,874	-33	3,519	-3,851	-2,239
Total des variations de l'exercice	3,236	-2,890	-502	14,321	14,165
Au 30 septembre 2022					
Valeurs brutes	25,439	137,251	202,392	195,089	560,171
Amortissements et dépréciations cumulés	-3,255	-88,029	-140,402	-130,821	-362,507
Valeurs nettes	22,184	49,222	61,990	64,268	197,664

Les immobilisations corporelles, au 30 septembre 2022, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation :

- **des villages des marques Center Parcs et Sunparks** pour une valeur nette de 127 080 milliers d'euros, constituée principalement du mobilier et des installations générales nécessaires à l'exploitation des villages.

Les principales variations de l'exercice proviennent :

- des investissements pour un montant de 33 307 milliers d'euros, visant à rénover et à améliorer le mix produits de l'ensemble des villages Center Parcs, dont 5 433 milliers d'euros pour les villages belges, 13 090 milliers d'euros pour les villages néerlandais, 10 291 milliers d'euros pour les villages français et 4 493 milliers d'euros pour les villages allemands ;
- des dotations aux amortissements et dépréciations de la période de -18 191 milliers d'euros ;
- **des résidences et villages des marques Pierre & Vacances, Adagio, Maeva et autres** pour une valeur nette de 70 584 milliers d'euros. Il comprend principalement les services généraux, agencements et mobiliers nécessaires à l'exploitation des sites.

Au cours de l'exercice, les sociétés d'exploitation ont réalisé des investissements pour 16 539 milliers d'euros, principalement dans le cadre de la modernisation des sites exploités.

Le montant des dotations aux amortissements et dépréciations de l'exercice est de -19 740 milliers d'euros.

Les subventions d'investissement sont présentées en diminution du montant de l'actif au titre duquel elles ont été reçues. Au 30 septembre 2022, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs n'a pas enregistré de montants significatifs au titre des subventions d'investissement.

Note 9 – Droits d'utilisation

Suite à l'application de la norme IFRS 16 à compter du 1er octobre 2019, le Groupe comptabilise un droit d'utilisation et une obligation locative au titre des contrats de location (cf. note 1.15 « Droits d'utilisation et obligations locatives »).

Ces derniers portent essentiellement sur les actifs immobiliers exploités touristiquement par le Groupe qui représentent 98% de l'ensemble des droits d'utilisation.

La variation de la valeur de ces droits d'utilisation au cours de l'exercice 2021/2022 se présente comme suit:

En milliers d'euros	
Au 1 ^{er} octobre 2021	2 090 656
Effet périmètre des contrats et diminution de la durée des baux	273 969
Dotations aux amortissements et dépréciations	-201 486
Variation du taux d'emprunt marginal	-506
Evolution de la valeur du loyer	-19 674
Au 30 septembre 2022	2 142 959
<i>dont valeur brute</i>	<i>3 809 058</i>
<i>dont amortissements cumulés</i>	<i>-1 666 099</i>

Sur l'exercice les principales variations des droits d'utilisations proviennent :

- d'un effet périmètre des contrats (+280 321 milliers d'euros) et d'une diminution nette de la durée des baux ((6 352) milliers d'euros). La principale entrée de périmètre à noter sur l'exercice 2021/2022 est le site des Landes de Gascogne à hauteur de 153 790 milliers d'euros ;
- de dotations aux amortissements et dépréciations pour un montant de (201 486) milliers d'euros. Au 30 septembre 2022, le Groupe a testé la valeur des droits d'utilisation pour lesquels un indice de perte de valeur a été identifié, à savoir une baisse d'activité de plus de 20% sur l'exercice, comparé au dernier exercice précédant la crise sanitaire (exercice 2018/2019) ;
- de l'impact de la variation du taux d'emprunt marginal s'appliquant à tous les contrats modifiés au cours de l'exercice ((506) milliers d'euros) ;
- d'une évolution de la valeur des loyers de (17 823) milliers d'euros, comprenant notamment les impacts liés à la conciliation, la dette de loyers réinstallée suite à la décision de la cour de cassation, ainsi que le remboursement des périodes de fermeture administrative pour les non signataires suite aux jugements exécutoires (estimés à (1 851) milliers d'euros).

Pour rappel, les économies de loyer obtenues des bailleurs ne sont pas reconnues au compte de résultat, mais viennent en déduction de la valeur du droit d'utilisation et de l'obligation locative, minorant d'autant les amortissements et les frais financiers restant à comptabiliser sur la durée résiduelle des baux.

Note 10 – Titres mis en équivalence

En application de la norme IFRS11, les résultats, les actifs et les passifs des participations dans des entreprises associées ou des co-entreprises sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe selon la méthode de la mise en équivalence.

(en milliers d'euros)	30/09/2022	30/09/2021
Villages Nature Immobilier	1.378	0
Adagio	3.309	0
Les Sénioriales	2.116	1.037
Autres coentreprises	227	290
Valeur nette des titres mis en équivalence	7.030	1.327

Par ailleurs, certaines coentreprises présentent une valeur de titres négative. Il s'agit essentiellement des sociétés touristiques de Villages Nature pour lesquelles la valeur des titres est présentée au passif du bilan sur la ligne « Provisions à caractère non courant » pour un montant de 80 745 milliers d'euros au 30 septembre 2022.

La liste complète des sociétés consolidées par mise en équivalence au 30 septembre 2022 est présentée en note 3.

- **Informations financières résumées des principales co-entreprises**

Les informations financières (à 100%) résumées de chacune des principales co-entreprises sont présentées ci-dessous. Ces montants sont issus des états financiers des co-entreprises, établis en application des normes IFRS et des principes comptables du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs. Les données sont présentées avant éliminations des données intragroupes.

- Compte de résultat

	Exercice 2021/2022			Exercice 2020/2021		
	Adagio	Villages Nature	Autres	Adagio	Villages Nature	Autres
Compte de résultat synthétique des coentreprises (données présentées à 100%)						
Chiffres d'affaires	103.250	65.013	37.808	45.613	27.184	23.669
Achats et services extérieurs	-57.896	-36.965	-38.895	-36.849	-19.871	-25.552
Charges de personnel	-21.717	-7.648	0	-15.158	-4.370	0
Dotations aux amortissements et provisions	-9.863	-21.141	0	-12.112	-24.816	0
Autres charges et produits d'exploitation	3.591	571	36	9.919	8.933	33
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	17.364	-170	-1.051	-8.587	-12.940	-1.850
Autres charges et produits opérationnels	-405	-28.520	0	97	-5.067	0
RESULTAT OPERATIONNEL	16.959	-28.690	-1.051	-8.490	-18.007	-1.850
Coût de l'endettement financier net	-2.514	-15.520	-84	-2.396	-15.829	-110
Autres charges et produits financiers	-480	1.623	0	-936	-2.071	-15
RESULTAT FINANCIER	-2.993	-13.897	-84	-3.332	-17.900	-125
RESULTAT AVANT IMPOT	13.965	-42.587	-1.135	-11.822	-35.907	-1.975
Charge d'impôt	-665	380	-339	-142	116	-383
RESULTAT NET	13.301	-42.207	-1.474	-11.964	-35.791	-2.358
Pourcentage de détention	50%	50%	n/a	50%	50%	n/a
Résultat revenant au groupe	6.650	-21.103	-594	-5.982	-17.895	-956
Total		-15.047			-24.833	

o Bilan (données financières à 100%)

ACTIF (en milliers d'euros)	30/09/2022			30/09/2021		
	Adagio	Villages Nature	Autres coentreprises	Adagio	Villages Nature	Autres coentreprises
ACTIFS NON COURANTS	56.832	160.491	162	98.590	217.377	2.010
ACTIFS COURANTS	88.395	66.734	82.536	57.313	176.374	52.577
TOTAL DE L'ACTIF	145.227	227.225	82.698	155.903	393.751	54.587
PASSIF	30/09/2022			30/09/2021		
	Adagio	Villages Nature	Autres coentreprises	Adagio	Villages Nature	Autres coentreprises
CAPITAUX PROPRES	8.463	-155.796	227	-7.669	-115.875	1.848
PASSIFS NON COURANTS	48.698	159.141	3.822	68.385	179.602	680
PASSIFS COURANTS	88.066	223.880	78.649	95.187	330.024	52.059
TOTAL DU PASSIF	145.227	227.225	82.698	155.903	393.751	54.587

Note 11 – Titres de participation non consolidés

(en milliers d'euros)	30/09/2022	30/09/2021
Titres de participation	813	804
Total	813	804

Les autres « Titres de participation non consolidés » correspondent à des titres de participation dans diverses sociétés, dans lesquelles le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs ne détient pas le contrôle et n'exerce pas d'influence notable.

Note 12 – Autres actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)	30/09/2022	30/09/2021
Prêts et dépôts de garantie	58.676	49.514
Dépréciations	-757	-1.221
Total	57.919	48.293

Les « Prêts et dépôts de garantie » comprennent principalement les dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux fournisseurs.

La variation de l'exercice intègre notamment un montant de 7,8 millions d'euros déposé sur un compte spécifique en garantie au profit d'un fonds étatique pour permettre le prépaiement des clients allemands.

Note 13 – Stocks et encours

(en milliers d'euros)	30/09/2022	30/09/2021
Encours	47.686	143.580
Produits finis	94.786	15.564
Programmes immobiliers bruts	142.472	159.144
Dépréciations	-4.705	-22.884
Programmes immobiliers nets	137.767	136.260
Stocks divers bruts	9.575	6.329
Dépréciations stocks divers	-414	-444
Total	146.928	142.145

Au cours de la période, il a été observé un recul des dépréciations pour 18 179 milliers d'euros qui s'explique essentiellement par des reprises utilisées de provisions de 21 190 milliers d'euros faisant suite à des passages en pertes de projets immobiliers abandonnés portant notamment sur les sites Center Parcs Poligny, Center Parcs Bois Francs, Center Parcs Le Rousset et Center Parcs Bois des Harcholins.

Outre, le programme immobilier le Domaine Center Parcs des Landes de Gascogne, divers programmes immobiliers Sénioriales ont été livrés notamment Sénioriales de Pourrières diminuant la valeur des stocks de 3 240 milliers d'euros.

Sur la même période, deux programmes immobiliers Sénioriales ont été abandonnés : Sénioriales de Tours – Parc Grandmont faisant diminuer le stock de 1 544 milliers d'euros et Sénioriales de Nancy Pourrières pour 1 163 milliers d'euros.

Enfin, plusieurs programmes Center Parcs ont également été livrés notamment Eifel (Allemagne), Bispingen (Allemagne), Huttenheugte (Pays-Bas) et Kempervennen (Pays-Bas) faisant diminuer les stocks de (8 543) milliers d'euros.

Le détail de la contribution de chacun des programmes immobiliers à la valeur nette des stocks est présenté dans le tableau ci-dessous.

(en milliers d'euros)	Pays	Stocks 30/09/2022	Stocks 30/09/2021	Variation
Center Parcs - Sud Ouest	France	87.084	59.806	27.278
Programmes immobilier Sénioriales	France	20.036	25.535	-5.499
PV Aime La Plagne	France	235	6.007	-5.772
Center Parcs - Huttenheugte	Pays-Bas	0	3.762	-3.762
Avoriaz Hermine Loisirs	France	18.543	20.843	-2.300
Center Parcs - Bispingen	Allemagne	0	2.176	-2.176
Avoriaz Téléphérique	France	0	2.078	-2.078
Center Parcs - Eifel	Allemagne	0	1.799	-1.799
Center Parcs - Kempervennen	Pays-Bas	186	992	-806
Flaine Montsoleil	France	0	701	-701
Avoriaz Crozats loisirs	France	206	857	-651
Bonmont	Espagne	0	339	-339
Center Parcs - Vossemeren	Belgique	592	942	-350
Chaumont Hébergements	France	2.321	2.318	3
Center Parcs - Meerdal	Pays-Bas	0	269	-269
Center Parcs - Putnitz	Allemagne	1.256	776	480
Meribel ravines	France	1.029	1.035	-6
Puerto	Espagne	932	639	294
Center Parcs - Bois Francs	France	540	558	-18
Divers - Center Parcs	France	290	198	92
Center Parcs Nordseeküste	Allemagne	727	444	283
Center Parcs - Allgäu	Allemagne	144	412	-268
Salou	Espagne	0	268	-268
Terrazas/Manilva	Espagne	449	449	0
Belle Dune Village	France	522	522	0
Empuriabrava	Espagne	273	273	0
Divers programmes immobiliers		2.403	2.263	140
Total des stocks Pierre & Vacances Center Parcs		137.767	136.260	1.508

Les programmes inclus sur la ligne « Divers programmes immobiliers » portent des stocks d'une valeur individuellement inférieure à 300 milliers d'euros.

Note 14 – Clients et Autres actifs courants

14.1 – Clients et comptes rattachés et Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	30/09/2022	30/09/2021
Créances clients brutes	215 925	232 519
Dépréciations	-13 049	-11 238
Total Créances clients et comptes rattachés	202 876	221 281
Avances et acomptes versés	16 401	42 445
Etats – impôts et taxes	115 793	105 211
Autres créances	55 889	72 208
Valeurs brutes	188 083	219 864
Provisions	-5 611	-3 700
Autres débiteurs nets	182 472	216 164
Autres charges constatées d'avance	62 404	52 546
Charges constatées d'avance	62 404	52 546
Total Autres actifs courants	244 876	268 710

Les autres actifs courants sont en baisse de (23 834) milliers d'euros au 30 septembre 2022.

Cette évolution s'explique par :

- la diminution des avances et acomptes versés de (26 044) milliers d'euros, en lien avec la baisse des avances sur loyers propriétaires au 30 septembre 2022 par rapport à la clôture précédente ;
- la diminution des autres créances de (16 319) milliers d'euros,
- la hausse des créances fiscales (essentiellement créances de TVA) de 10 582 milliers d'euros ;
- la hausse des autres charges constatées d'avance de 9 858 milliers d'euros.

14.2 – Actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2022	30/09/2021
Comptes courants externes	98 498	85 933
Prêts « Propriété Pierre & Vacances »	8 226	8 874
Total	106 724	94 807

Les « Actifs financiers courants » incluent essentiellement des comptes courants débiteurs de co-entreprises ainsi que divers prêts « Propriétés Pierre & Vacances ». Ces derniers sont accordés à des propriétaires individuels dans le cadre du financement de l'acquisition de leur bien.

Les « Comptes courants externes », en augmentation de 12 565 milliers d'euros sur l'exercice, sont essentiellement vis-à-vis des structures Village Nature.

Le Groupe s'est assuré du caractère recouvrable de la valeur nette comptable de ces comptes courants.

Note 15 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	30/09/2022	30/09/2021
Trésorerie	470 307	446 656
Equivalents de trésorerie (SICAV et dépôts)	29	29
Trésorerie et équivalents de trésorerie	470 336	446 685
Soldes bancaires créditeurs	-15 260	-225 728
Trésorerie nette	455 076	220 957

Les équivalents de trésorerie correspondent essentiellement à des placements monétaires souscrites auprès d'établissements bancaires de 1^{er} plan, et répondent aux critères fixés par l'AMF détaillés note 1.19 « Trésorerie et équivalents de trésorerie ».

L'évolution de la trésorerie nette s'explique notamment par la diminution des soldes bancaires créditeurs à hauteur de 210,5 millions d'euros, résultante des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022.

Note 16 – Capitaux propres Groupe

Capital

Au 30 septembre 2022, le capital social s'élève à 4 543 723,43 euros et se compose de 454 372 343 actions ordinaires. Un an plus tôt, au 30 septembre 2021, le capital social s'élevait à 98 934 630,00 euros et se composait de 9 893 463 actions dont 9 891 447 actions ordinaires d'une valeur nominale de 10 euros, 1 349 actions de préférence de catégorie B d'une valeur nominale de 10 euros et 667 actions de préférence de catégorie C d'une valeur nominale de 10 euros.

Les 1 349 actions de préférence de catégorie B et les 667 actions de préférence de catégorie C ont été converties en actions ordinaires d'une valeur nominale de 10 euros le 31 mars 2022. Le reste de la variation de l'exercice s'explique par la finalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement le 16 septembre 2022 avec pour effet :

- la réduction de la valeur nominale des actions en circulation avant l'opération de 10,00 euros à 0,01 euros ;
- l'émission de 405 371 746 nouvelles actions de valeur nominal 0,01 euros ;
- l'émission de bons de souscription en actions aux garants de l'opération. Immédiatement souscrits ils ont généré l'émission de 39 107 134 nouvelles actions ordinaires d'une valeur nominale de 0,01 euros.

Sur l'exercice 2021/2022, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'est élevé à 28 316 396 actions.

Capital potentiel :

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur les exercices 2021/2022 et 2020/2021 sont détaillées dans le tableau suivant :

	30/09/2022	30/09/2021
Nombre d'actions au 1^{er} octobre	9.893.463	9.893.463
Nombre d'actions émises durant l'année (prorata temporis)	16.890.489	
Exercice d'options de souscription d'actions (prorata temporis)	1.629.464	
Actions Pierre & Vacances détenues par Pierre & Vacances SA et déduites des capitaux propres consolidés	-97.020	-128.954
Nombre moyen pondéré d'actions	28.316.396	9.764.509
<i>Effet dilutif</i>		
Effet des actions de préférence B et C - sans droit de vote	1.008	2.016
Attribution gratuite d'actions Pierre & Vacances		45.078
Nombre moyen pondéré dilué d'actions	28.317.404	9.811.603

Actions propres :

Au cours de l'exercice 2021/2022, dans le cadre de l'animation du cours de bourse, le Groupe a procédé à la cession et à l'acquisition d'actions d'autocontrôle générant une sortie de trésorerie nette de 26 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2022, le Groupe détient ainsi 98 267 actions propres pour un montant total de 1 547 milliers d'euros.

Bons de souscription en actions :

Les bons de souscription en actions émis dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022 encore en circulation à la fin de l'exercice « BSA Créanciers » et « BSA Actionnaires » (cf. note « 2.2 Finalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement ») pourront être exercés à tout moment pendant une période de cinq ans à compter de la date de règlement-livraison des actions ordinaires nouvelles émises.

Ces bons de souscription répondent à la définition d'instrument de capitaux propres d'IAS 32 car ils ne se dénouent que par l'échange d'un nombre fixe d'instruments de capitaux propres contre un montant fixe de trésorerie : chaque BSA donnant droit à une action ordinaire à un prix fixé au moment de l'émission.

Au 30 septembre 2022, les bons de souscription ne sont pas dans la monnaie et n'entrent donc pas dans le calcul du résultat par actions dilué.

Distribution de dividendes :

L'Assemblée Générale mixte du 31 mars 2022 a décidé de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2020/2021.

Note 17 – Provisions

(en milliers d'euros)	30/09/2021	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres variations	30/09/2022
Rénovations	10.022	1.679	-9			11.692
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	15.546	1.448	-2.377		-3.032	11.585
Provisions pour litiges	5.050	3.660	-1.304			7.406
Provisions pour restructuration et fermeture de sites	10.859	15.169	-8.038			17.990
Provisions pour pertes sur contrats	1.250		-1.250			
Provisions pour titres négatifs	63.634	447	-25		20.167	84.223
Autres provisions	1.287	3.464	-507			4.244
Total	107.648	25.867	-13.510		17.135	137.140
<i>Part non courante</i>	<i>93.463</i>					<i>115.187</i>
<i>Part courante</i>	<i>14.185</i>					<i>21.953</i>

Les provisions pour rénovations traduisent les engagements contractuels du Groupe, ainsi que sa politique d'entretien du parc pris à bail (cf. note 1.22 « Provisions »).

Les provisions pour restructuration et fermeture de sites sont notamment liées à la réorganisation du Groupe ainsi qu'à la politique sélective de renouvellement des baux, conduisant à la fermeture de sites déficitaires. A noter que l'augmentation du poste au cours de l'exercice 2021/2022 s'explique par le nouveau plan lancé en septembre 2022 (cf. note 2.6 « Projet d'évolution des organisations du Groupe »).

La provision pour titres négatifs qui s'élève à 84 223 milliers d'euros au 30 septembre 2022 porte essentiellement sur les titres des sociétés Villages Nature pour un montant de 80 745 milliers d'euros. Le montant de 20 167 milliers d'euros observé en « Autres variations » correspond essentiellement au mouvement de la période sur les titres mis en équivalence.

(en milliers d'euros)	30/09/2022	30/09/2021
Rénovations	11.466	9.817
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	10.358	14.357
Provisions pour litiges	2.156	2.113
Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites	6.984	2.292
Provisions pour pertes sur contrats		1.250
Provisions pour titres mis en équivalence négatifs	84.223	63.634
Provisions à caractère non courant	115.187	93.463
Rénovations	226	205
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	1.227	1.189
Provisions pour litiges	5.250	2.937
Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites	11.006	8.567
Autres provisions	4.244	1.287
Provisions à caractère courant	21.953	14.185
Total	137.140	107.648

Provision pour litiges

Chacun des litiges faisant l'objet d'une provision est suivi et analysé par la Direction Juridique du Groupe qui, parfois avec l'aide d'experts externes, procède à l'évaluation au cas par cas du coût potentiel associé. C'est le cas notamment des contentieux que le Groupe pourrait avoir avec des clients, fournisseurs, propriétaires ou autres tiers. Le montant probable du risque ainsi déterminé est provisionné dans les comptes des différentes entités concernées.

La décomposition des provisions pour litiges et leur évolution au cours de l'exercice s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	Litiges dans le cadre des activités touristiques	Litiges dans le cadre des activités immobilières	Litiges sociaux individuels	Total des litiges
Solde des provisions au 30 septembre 2021	2.429	208	2.413	5.050
Nouveaux litiges	691	1.700	1.269	3.660
Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice	-30	-122	-1.152	-1.304
Reclassement et variations de périmètre				
Solde des provisions au 30 septembre 2022	3.090	1.786	2.530	7.406

Sur l'activité immobilière, les nouveaux litiges portent sur l'abandon de programmes immobiliers pour 1 700 milliers d'euros.

Concernant les provisions pour litiges sociaux individuels, la reprise de 1 152 milliers d'euros correspond à des reprises relatives à plusieurs litiges prudhommaux.

Provision pour engagements de retraite et autres avantages assimilés :

Les provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés, dont l'évaluation est effectuée par des actuaires indépendants, sont déterminées selon les principes comptables du Groupe (cf. note 1.23 « Engagements de retraite et autres avantages assimilés »).

Les engagements nets enregistrés concernent principalement la France. Les principales hypothèses actuarielles retenues pour l'évaluation de ces engagements sont les suivantes :

	30/09/2022	30/09/2021
	France	France
Taux d'actualisation	2,8%	0,75%
Taux de progression des salaires	2,00%	1,70%
Table de mortalité	TH/TF 17-19	TH/TF 17-19
Taux d'inflation	2,00%	1,50%

Les hypothèses de rendement long terme attendu sur les actifs et les taux d'actualisation retenus pour l'estimation des obligations du Groupe ont été définies à partir de recommandations d'experts indépendants. Le taux d'actualisation est déterminé par référence à un taux de marché fondé sur les obligations d'entreprises européennes de première catégorie (taux Iboxx Corporate AA 10 +).

Les montants comptabilisés au bilan au 30 septembre 2022 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2022			30/09/2021		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Valeur actualisée de l'obligation financée	92.491	5.232	97.723	134.389	6.441	140.830
Juste valeur des actifs du régime	86.138		86.138	125.284		125.284
Passif net au bilan	6.353	5.232	11.585	9.105	6.441	15.546

La variation de l'engagement pour pensions et retraites est la suivante :

(en milliers d'euros)	Exercice 2021/2022			Exercice 2020/2021		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Dette actuarielle à l'ouverture	9.105	6.441	15.546	9.096	6.161	15.257
Coût des services rendus	1.294	537	1.830	1.995	513	2.508
Coût financier	51	20	71	61	35	96
Rendement des actifs du régime	0	0	0	0	0	0
Cotisations et prestations versées	-1.062	-463	-1.525	-1.530	-289	-1.819
Ecarts actuariels comptabilisés	-3.028	-1.303	-4.330	-487	36	-450
Services annulés			0			0
Coût des services passés	0	0	0	0	0	0
Transferts personnel	0	0	0	-32	-14	-46
Dette actuarielle au 30 Septembre	6.353	5.232	11.585	9.105	6.441	15.546

La variation de la juste valeur des actifs détenus en couverture des engagements se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Juste valeur des placements à la date d'ouverture	125.284	127.732
Rendement effectif des actifs du régime	932	824
Cotisations perçues employeur	756	787
Cotisations perçues des participants au régime	380	362
Prestations versées et dépenses de la période	- 3.511	- 3.499
Ecart actuariel	- 37.703	- 922
Juste valeur des placements à la date de clôture	86.138	125.284

Etude de sensibilité de la juste valeur des actifs du régime

La sensibilité de la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice est la suivante : une hausse de 0,25 point du taux d'actualisation des actifs diminuerait la juste valeur des actifs du régime de 3 053 milliers d'euros. A l'inverse,

une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation des actifs augmenterait la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice de 3 228 milliers d'euros.

La décomposition de la juste valeur des actifs détenus en couverture des engagements par catégorie d'actifs s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2022	30/09/2021
Assurance	86.138	125.284
Juste valeur	86.138	125.284

Etude de sensibilité de la valeur actualisée des obligations

La sensibilité de la valeur actualisée des obligations est la suivante : une hausse de 0,25 point du taux d'actualisation diminuerait la valeur actualisée de l'obligation de 3 305 milliers d'euros.

A l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation augmenterait la valeur actualisée des obligations de 3 490 milliers d'euros.

Note 18 – Dettes financières

(en milliers d'euros)	30/09/2022	30/09/2021
Dettes financières à long terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	335 996	257 935
Emprunt obligataire	4 701	236 007
Crédits d'accompagnement	41 928	29 382
Autres dettes financières	1 959	1 713
Sous-total part à long terme	384 584	525 037
Dettes financières à court terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	953	222 252
Crédits d'accompagnement	2 512	3 505
Autres dettes financières	263	
Soldes bancaires créditeurs	15 260	225 728
Sous-total part à court terme	18 988	451 485
Total	403 572	976 522

Tableau de variation des Dettes Financières

	30/09/2021	Augmentations	Diminutions	Autres variation non cash	30/09/2022
Intérêts courus	4 294	8 892	-9 465	-3 000	720
Découverts Bancaires	225 728	0	-19 422	-191 046	15 260
Emprunts bancaires et obligataires	746 500	139 022	-138 138	-359 792	387 592
Total Dettes Financières	976 522	147 914	-167 025	-553 838	403 572

Au 30 septembre 2022, les dettes financières ont diminué de -573,0 milliers d'euros :

- 147,9 millions d'euros de mise en place de nouveaux emprunts (encaissement) et (167,0) millions d'euros de remboursement d'emprunts (décaissement), qui apparaissent parmi les opérations de financement du tableau de flux de trésorerie.

- L'obtention en juin 2021 de l'emprunt « Nouveau Financement » se traduit sur l'exercice 2021/2022 par la mise en place d'une nouvelle tranche (n°2) d'un montant net de 125,0 millions d'euros.
- En complément, 13,4 millions d'euros de crédits d'accompagnement ont été reçus par les entités immobilières du Groupe au cours de l'exercice dans le cadre de l'activité courante.
- Dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement finalisées le 16 septembre 2022, le Groupe a procédé aux remboursements d'emprunts comme suit :
 - (105,2) millions d'euros sur l'emprunt Nouveau Financement ;
 - (0,9) millions d'euros sur le crédit de consolidation ;
 - (25,0) millions d'euros sur le prêt garanti par l'état français (PGE) ;
 - (2,6) millions d'euros sur l'emprunt obligataire Euro PP ;
 - (2,0) millions d'euros sur l'emprunt obligataire ORNANE 2023.
- Dans le même temps, le Groupe a remboursé un montant de (1,8) millions d'euros au titre des crédits d'accompagnement liés à l'activité immobilière.
- (19,4) millions d'euros liés à la diminution des découverts bancaires ;
- (0,6) millions d'euros de diminution nette des intérêts courus (inclus dans les « Intérêts payés » du tableau de flux de trésorerie) ;
- (553,8) millions d'euros d'autres variations non cash, correspondant principalement à l'effet des entrées de périmètre pour 0,4 millions d'euros, l'amortissement accéléré des éléments amortis aux TIE de l'ancienne dette pour 0,4 millions d'euros et la conversion d'une partie des dettes en capital dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement finalisées le 16 septembre 2022 pour (554,8) millions d'euros :
 - (215,0) millions d'euros de PGE ;
 - (128,7) millions d'euros d'emprunts obligataires EURO PP ;
 - (98,3) millions d'euros d'emprunt obligataire ORNANE 2023 ;
 - (75,8) millions d'euros de découverts bancaires ;
 - (34,1) millions d'euros de crédit de consolidation ;
 - (3,0) millions d'euros d'intérêts courus liés aux lignes listées ci-dessus.

En parallèle, 115,3 millions d'euros de découverts bancaires ont été réinstallés sous forme de dette.

Commentaires relatifs à l'endettement Long-Terme :

Les emprunts obligataires correspondent aux emprunts suivants :

- **Emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP »** non coté d'un montant nominal de 1,8 millions d'euros, réinstallé le 16 septembre 2022, date de réalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement, au bénéfice de Pierre et Vacances S.A., en qualité d'emprunteur. L'emprunt réinstallé a une maturité de 5 ans et porte intérêts au taux Euribor 3 mois auquel s'ajoute une marge de 4,25%.
- **Emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP »** non coté d'un montant nominal de 2,9 millions d'euros, réinstallé le 16 septembre 2022, date de réalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement, au bénéfice de Pierre et Vacances S.A., en qualité d'emprunteur. L'emprunt réinstallé a une maturité de 5 ans et porte intérêt au taux Euribor 3 mois auquel s'ajoute une marge de 3,90%.

La réinstallation de ces deux emprunts obligataires, en date du 16 septembre 2022, a entraîné la décomptabilisation complète de l'ancienne dette puis la constatation d'une nouvelle dette en application de la norme IFRS 9 et compte tenu de la modification substantielle de cette dernière (analyse qualitative sur la base d'un changement de contrat incluant un changement de nature de taux et un allongement de maturité).

Les emprunts auprès des établissements de crédit sont les suivants :

- **Emprunt à terme d'un montant nominal de 174,0 millions d'euros** réinstallé le 16 septembre 2022, date de réalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement, au bénéfice de la filiale de droit néerlandais Center Parcs Europe N.V, en qualité d'emprunteur. L'emprunt réinstallé a une maturité de 5 ans et porte intérêt au taux Euribor 3 mois auquel s'ajoute une marge de 3,75%.

La réinstallation de cet emprunt bancaire, en date du 16 septembre 2022, a entraîné la décomptabilisation complète de l'ancienne dette puis la constatation d'une nouvelle dette en application de la norme IFRS 9 et compte tenu de la modification substantielle de cette dernière (flux de trésorerie futurs substantiellement différents de ceux de l'ancienne dette du fait d'une maturité et d'une nature de taux différentes).

- **Emprunt à terme d'un montant nominal de 123,8 millions d'euros** réinstallé le 16 septembre 2022, date de réalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement, au bénéfice de Pierre et Vacances S.A., en qualité d'emprunteur. L'emprunt réinstallé a une maturité de 5 ans et porte intérêt au taux Euribor 3 mois auquel s'ajoute une marge de 2,50%.
- **Prêt Garanti par l'Etat d'un montant de 25,0 millions d'euros**, mis en place en novembre 2021 au bénéfice de Pierre et Vacances S.A., en qualité d'emprunteur. Ce crédit à l'origine d'un montant nominal de 34,5 millions d'euros a fait l'objet d'un remboursement partiel de 9,5 millions d'euros le 16 septembre 2022, date de réalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement. La maturité du prêt a été alignée sur la maturité des lignes de financement décrites ci-dessus et porte intérêt au taux Euribor 3 mois auquel s'ajoute une marge de 1,00%.

Ce crédit bénéficie ainsi d'une garantie de l'État français à hauteur de 90 % du montant emprunté, dans le cadre des dispositions de la Garantie PGE, conformément aux termes de la Réglementation PGE : article 6 de la Loi n° 2020-289 du 23 mars 2020 de Finances Rectificative pour 2020.

- **Un emprunt d'un montant nominal de 12,5 millions d'euros** mis en place dans le cadre du développement immobilier du programme immobilier Avoriaz Hermine Loisirs.
- **Un crédit d'accompagnement de 41,9 millions d'euros** mis en place dans le cadre du programme immobilier SNC Sud-Ouest Cottages.

Commentaires relatifs à l'endettement Court-Terme :

- **Un crédit d'accompagnement de 2,5 millions d'euros** mis en place dans le cadre du programme immobilier Les Senioriales Mantes la Jolie.
- **Des soldes bancaires créditeurs pour un montant de 15,3 millions d'euros.**

Ventilation par échéance :

L'évolution de l'échéancier des emprunts et dettes financières brutes se décompose comme suit :

Echéances	Solde (en milliers d'euros) au	
	30/09/2022	30/09/2021
Dettes à moins d'1 an	18.988 ⁽¹⁾	451 485
Dettes entre 1 an et 2 ans	54.650 ⁽²⁾	189 795
Dettes entre 2 ans et 3 ans	201	36 648
Dettes entre 3 ans et 4 ans	30.190 ⁽³⁾	111 846
Dettes entre 4 ans et 5 ans	297.583 ⁽⁴⁾	60 351
Dettes à plus de 5 ans	1.960 ⁽⁵⁾	126 396
TOTAL	403.572	976 522

(1) Dont 15 240 milliers d'euros correspondant à des découverts bancaires et 2 512 milliers d'euros de Crédits d'accompagnement.

(2) Dont 41 928 milliers d'euros de Crédits d'accompagnement, 12 500 milliers d'euros liés à l'emprunt BNP de la SNC Avoriaz Hermine Loisirs.

(3) Dont 20 000 milliers d'euros liés à un remboursement sur la ligne de crédit portée par PV SA pour un total de 123 800 milliers d'euros et 10 000 milliers d'euros liés à un remboursement sur la ligne de crédit portée par CPE NV pour un total de 174 000 milliers d'euros.

(4) Dont 164 000 milliers d'euros liés au remboursement de la ligne de crédit portée par CPE NV, 103 800 milliers d'euros liés au remboursement de la ligne de crédit portée par PV SA, 25 000 milliers d'euros liés au remboursement du PGE, 4 700 milliers d'euros liés au remboursement des Euro PP.

(5) Dont 1 961 milliers d'euros liés au remboursement des dépôts et cautionnements reçus.

Ventilation des principales dettes financières par nature de taux :

Taux fixe :

La valeur au coût amorti des dettes financières contractées à taux fixe s'élève à 0,9 millions d'euros.

Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû au 30/09/22 (en millions d'euros)	Taux
Emprunt auprès des établissements de crédit			
25/03/2020	31/03/2027	0,7	2,00%
17/12/2021	17/12/2026	0,2	0,73%
Total		0,9	

Taux variable :

La valeur au coût amorti des emprunts auprès des établissements de crédit et des crédits d'accompagnement contractés à taux variable s'élève à 384,4 millions d'euros.

Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû au 30/09/22 (en millions d'euros)	Taux	
<u>Emprunt obligataire</u>				
	16/09/2022	16/09/2027	2,9	Euribor 3 mois + marge 3,90%
	16/09/2022	16/09/2027	1,8	Euribor 3 mois + marge 4,25%
Total		4,7		
<u>Emprunt auprès des établissements de crédit</u>				
	16/09/2022	16/09/2027	174,0	Euribor 3 mois + marge 3,75%
	16/09/2022	16/09/2027	123,8	Euribor 3 mois + marge 2,50%
	01/10/2021	16/09/2027	25,0	Euribor 3 mois + marge 1,00%
	30/12/2019	30/12/2023	12,5	Euribor 3 mois + marge 2,00%
Total		335,3		
<u>Crédits d'accompagnement :</u>				
	15/09/2017	02/02/2024	41,9	Euribor 3 mois + marge 2,00%
	19/09/2019	30/06/2023	2,5	Euribor 3 mois + marge 1,50%
Total		44,4		
TOTAL		384,4		

Sûretés :

Les lignes de financement mises en place ou réinstallées lors des Opérations de Restructuration et de Refinancement survenues le 16 septembre 2022 sont garanties par :

- l'octroi par la Société d'un nantissement de compte de titres financiers de premier rang de droit français portant sur l'action unique de CP Holding détenue par la Société en garantie des obligations de paiement de la Société, de Center Parcs Europe N.V. et de CPSP België N.V. au titre des Crédits de Refinancement Consolidés PV S.A., du Crédit de Refinancement CPE NV et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis, au bénéfice des créanciers au titre des Crédits de Refinancement Consolidés PV S.A., au bénéfice des créanciers au titre du Crédit de Refinancement CPE N.V. et au bénéfice des créanciers au titre de la ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- la mise en place par la Société d'une fiducie-sûreté de premier rang sur les titres de CP Holding (moins une action, laquelle sera nantie) en garantie des obligations de paiement de Center Parcs Europe N.V. ou de tout autre obligé au titre du Crédit de Refinancement CPE N.V., de CPSP België N.V. au titre d'une ligne de crédit bilatérale accordée à celle-ci par BNP Paribas Fortis, de la Société ou de tout autre obligé au titre des Crédits de Refinancement Consolidés PV SA, au bénéfice des créanciers au titre des Crédits de Refinancement Consolidés PV S.A. et au bénéfice des créanciers au titre du Crédit de Refinancement CPE N.V. et de BNP Paribas Fortis au titre de la ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- l'octroi par la Société d'un nantissement de premier rang de droit français portant sur une partie des créances détenues par la Société à l'encontre de Pierre et Vacances FI au titre de l'acte de délégation signé en date du 9 septembre 2022, en garantie des obligations de paiement de la Société, de Center Parcs Europe N.V. et de CPSP België N.V. au titre des Crédits de Refinancement Consolidés PV S.A., du Crédit de Refinancement CPE NV et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis, au bénéfice des créanciers au titre des Crédits de Refinancement Consolidés PV S.A., au bénéfice des créanciers au titre du Crédit de Refinancement CPE N.V. et au bénéfice des créanciers au titre de la ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis.

Les autres sûretés octroyées par le Groupe en garantie des emprunts contractés auprès des établissements de crédit sont constituées :

- d'une garantie à première demande de 142,1 millions d'euros amortissable, accordée à l'établissement avec lequel a été conclu le contrat de location financement pour les équipements du Domaine du Lac d'Ailette ;
- d'une élévation des créances de certains prêteurs bancaires et certains porteurs d'Euro PP à hauteur d'un montant total maximum de 103,5 millions d'euros. Cette élévation est réalisée via l'octroi de sûretés de second rang sur l'ensemble des sûretés prévues dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022.

L'échéancier des sûretés se décompose comme suit :

Échéances	Solde (en milliers d'euros)	
	30/09/2022	30/09/2021
Année N+ 1	5 197	129 894
Année N+ 2	5 534	5 197
Année N+ 3	5 862	5 534
Année N+ 4	6 224	5 862
Année N+ 5	110 110	6 225
Année > N+ 5	112 645	119 255
Total	245 573	271 967

Note 19 – Instruments Financiers

Les instruments financiers sont enregistrés comptablement conformément à la norme IFRS 9.

Le tableau ci-après détaille la méthode d'évaluation des instruments financiers comptabilisés au bilan :

(en milliers d'euros)	Méthode d'évaluation	30/09/2022	30/09/2021
ACTIFS			
<i>Titres de participation non consolidés</i>	<i>Juste-valeur par autres éléments du résultat global</i>	813	804
<i>Prêts et autres immobilisations financières</i>	<i>Coût amorti</i>	57.919	48.293
Actifs financiers non courants		58.732	49.097
Clients et comptes rattachés	<i>Coût amorti</i>	202.876	221.281
Autres actifs courants*	<i>Coût amorti</i>	50.278	68.508
Actifs financiers courants	<i>Coût amorti</i>	106.724	94.807
Trésorerie et équivalents de trésorerie	<i>Juste-valeur par résultat</i>	470.336	446.685
PASSIFS			
<i>Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	<i>Coût amorti</i>	336.949	480.187
<i>Emprunt obligataire</i>	<i>Coût amorti</i>	4.701	236.007
<i>Soldes bancaires créditeurs</i>	<i>Coût amorti</i>	15.260	225.728
<i>Crédits d'accompagnement</i>	<i>Coût amorti</i>	44.440	32.887
<i>Autres dettes financières</i>	<i>Coût amorti</i>	2.222	1.713
Dettes financières (y compris la part à moins d'un an)		403.572	976.522
Autres passifs non courants	<i>Coût amorti</i>	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	<i>Coût amorti</i>	310.833	342.730
Autres passifs courants*	<i>Coût amorti</i>	220.671	249.768
Autres passifs financiers courants	<i>Coût amorti</i>	8.068	4.776

* Les autres actifs et passifs courants sont retraités des éléments non considérés comme "instruments financiers" au sens d'IFRS 9, c'est-à-dire des avances et acomptes versés et reçus, des créances et dettes sur l'état et des charges et produits constatées d'avance.

Note 20 – Risques de marché

Gestion de la trésorerie

La gestion de la trésorerie est assurée de manière centralisée par les équipes spécialisées de la Direction Financière du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs. Les excédents de trésorerie des filiales sont remontés sur l'entité centralisatrice du Groupe (Pierre et Vacances FI), qui en assure la redistribution à celles qui ont des besoins, et peut être amenée, en fonction des évolutions de marché attendues, à placer le solde sur des instruments de placement de type «monétaires euro» avec un objectif de liquidité maximale et conforme à la politique de gestion des risques de contrepartie. Cette centralisation permet à la fois d'optimiser les ressources financières et de suivre au plus près l'évolution de la trésorerie des principales entités du Groupe.

Risque de contrepartie

Ces opérations sont réalisées avec des établissements bancaires autorisés par la Direction Générale dans le cadre de la politique de gestion du risque de contrepartie. Compte tenu de la diversité de ces contreparties, sélectionnées parmi les établissements bancaires de premier plan en fonction de leur notation et de la connaissance qu'en a le Groupe, Pierre et Vacances-Center Parcs considère qu'il n'est pas soumis à une concentration du risque de crédit. La Direction du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs souhaitant pouvoir disposer à tout moment de la trésorerie disponible constituée par des parts de sicav et fonds communs de placement, ces placements sont à court terme (durée inférieure à 3 mois) et liquides.

Risque de crédit

Compte tenu des règles de commercialisation du Groupe en matière de vente immobilière (vente en état futur d'achèvement), cette activité ne comporte pas de risque significatif sur ces créances clients.

Concernant l'activité touristique, le risque d'impayés clients est faible, plus de 83% du chiffre d'affaires étant réalisé par la vente directe, mode de commercialisation pour lequel le paiement de la prestation s'effectue avant sa consommation.

Pour les ventes indirectes, la politique du Groupe consiste à travailler avec les acteurs majeurs du marché, à diversifier son portefeuille de tour-opérateurs et d'agences de voyages, à utiliser des contrats établis par la Direction Juridique assistée de ses conseils et à vérifier la solvabilité de ces contreparties.

Gestion du capital

Les objectifs du Groupe en terme de gestion du capital consistent à assurer la continuité de son exploitation, la rentabilité des capitaux des actionnaires, et la fiabilité des relations avec les partenaires et à maintenir une structure capitalistique optimale dans le but de limiter le coût des fonds mobilisés.

Afin de maintenir ou d'ajuster la structure des fonds mobilisés, le Groupe peut souscrire de nouvelles dettes ou rembourser celles existantes, ajuster le montant des dividendes versés aux actionnaires, effectuer un remboursement en capital aux actionnaires, émettre de nouvelles actions, racheter des actions existantes ou céder des actifs afin de réduire l'endettement.

Du fait de son activité peu capitalistique, le Groupe n'ayant pas pour objectif d'être ou de rester propriétaire des résidences ou villages qu'il développe puis exploite, l'exposition à ce risque est donc limitée pour le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs.

Risque de liquidité

Au 30 septembre 2022, la trésorerie nette du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs s'élève à 462 920 milliers d'euros. Ce montant correspond à la trésorerie brute (478 180 milliers d'euros) diminuée des découverts bancaires (15 260 milliers d'euros).

Par ailleurs, comme indiqué dans la note 1.4 relative au principe comptable traitant de la continuité de l'exploitation pour le Groupe, les prévisions de trésorerie à douze mois permettent de confirmer l'absence de risque de liquidité sur cet horizon.

L'échéancier des actifs et passifs liés aux activités de financement au 30 septembre 2022, s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	336 949	953	335 996	0
Emprunt obligataire	4 701	0	4 701	0
Autres dettes financières	46 662	2 775	41 927	1 960
Soldes bancaires créditeurs	15 260	15 260	-	-
Dettes financières brutes	403 572	18 988	382 624	1 960
Equivalents de trésorerie	-25	-25	-	-
Trésorerie active	-470 311	-470 311	-	-
Endettement financier net	-66 764	-451 348	382 624	1 960

Le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs n'a pas de financement bancaire dépendant de la notation du Groupe. Les contrats régissant la dette « Corporate », ainsi que les lignes de crédit, ont des clauses conventionnelles se référant à la situation financière consolidée du Groupe. Les covenants de la dette réinstallée dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe seront applicables à partir de mars 2023 et prévoit le respect de 3 ratios financiers : un premier comparant la dette du Groupe avec l'EBITDA ajusté² consolidé chaque semestre, un second vérifiant un minimum de trésorerie chaque semestre également et un dernier vérifiant un maximum de CAPEX par an.

Au 30 septembre 2022, les flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours des dettes financières par date de maturité sont les suivants :

	30/09/2022	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours de dettes financières	66.735	14.602	52.133	0

Risque de taux

La gestion du risque de marché lié aux variations des taux d'intérêt est réalisée de manière centralisée par la Direction Financière du Groupe. La politique du Groupe est de réduire son exposition aux fluctuations de taux d'intérêt lorsque ces derniers présentent une forte volatilité ou une anticipation de forte hausse. Pour cela, le Groupe peut être amené à utiliser des instruments financiers dérivés de couverture tels que des swaps ou des caps de taux d'intérêt. Ainsi, le résultat financier du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs est peu sensible à la variation des taux d'intérêt. Seuls les crédits d'accompagnement adossés à des opérations immobilières ne font pas, en général, l'objet d'une couverture compte tenu des anticipations attendues sur l'évolution des taux d'intérêt, du fait de leur durée généralement limitée.

Au 30 septembre 2022, l'échéancier des actifs et des dettes financiers se décompose comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2022	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> à 5 ans
Emprunts - taux fixe	929	233	696	0
Emprunts - taux variables	384 440	2 512	381 928	0
Autres passifs	2 223	263	-	1 960
Intérêts courus non échus	739	739	-	-
Passifs financiers	388 331	3 747	382 624	1 960
Prêts - taux fixe	17 551	17 551	0	0
Prêts - taux variables	2 486	236	1 052	1 198
Equivalents de trésorerie - taux variables	29	29	0	0
Actifs financiers	20 066	17 816	1 052	1 198
Position nette	368 265	-14 069	381 572	762

² EBITDA ajusté = résultat opérationnel courant retraité des provisions et des dotations nettes aux amortissements sur actifs opérationnels immobilisés.

Risque de change

La majorité des actifs et des passifs du Groupe est libellée en euros. Seules quelques filiales ont des flux libellés en devise. Ces filiales étant peu significatives, le Groupe n'est pas exposé aux variations du cours des devises.

Note 21 – Obligations locatives

Au 30 septembre 2022, la variation des obligations locatives se décompose comme suit :

En milliers d'euros	
Au 1 ^{er} octobre 2021	2 717 817
Effet périmètre des contrats et diminution de la durée des baux	271 466
Remboursement d'emprunt sur la période	-166 595
Variation du taux d'emprunt marginal	-506
Evolution de la valeur du loyer	-21 483
Au 30 septembre 2022	2 800 699
<i>dont part courante</i>	193 473
<i>dont part non courante</i>	2 607 226

Les principales variations des dettes locatives proviennent :

- d'un effet périmètre des contrats et diminution nette de la durée des baux pour un montant de 271 466 milliers d'euros, incluant à la fois l'incidence des nouveaux baux signés au cours de l'exercice pour 277 028 milliers d'euros et l'effet de la mise à jour de la durée des baux pour (5 562) milliers d'euros ;
- des remboursements de la période pour (166 595) milliers d'euros ;
- une évolution de la valeur des loyers de (19 632) milliers d'euros, comprenant à la fois l'indexation contractuelle, les aménagements de loyers contractualisés avec les bailleurs dans le cadre de la procédure de conciliation (8 474) milliers d'euros, ainsi que les remboursements de loyers au titre des périodes de fermeture administrative pour les non signataires à hauteur de 6 623 milliers d'euros ;
- de l'incidence de la variation du taux d'emprunt marginal s'appliquant à tous les contrats modifiés au cours de l'exercice (506) milliers d'euros.

Pour rappel, les économies de loyer obtenues des bailleurs ne sont pas reconnues au compte de résultat, mais viennent en déduction de la valeur du droit d'utilisation et de l'obligation locative, minorant d'autant les amortissements et les frais financiers restant à comptabiliser sur la durée résiduelle des baux.

Les obligations locatives s'élèvent à 2 800 699 milliers d'euros au 30 septembre 2022, en hausse de 82 882 milliers d'euros par rapport au 30 septembre 2021. Ce montant correspond à la valeur actualisée des paiements futurs des actifs pris en location, essentiellement auprès des investisseurs individuels et institutionnels sur les sites Pierre & Vacances et Center Parcs. La diminution de la période traduit à la fois les évolutions contractuelles (prise en compte d'avenants lorsqu'ils sont signés avec les investisseurs le cas échéant, prolongation de baux, etc...), mais aussi la charge d'intérêt générée par ces obligations locatives.

L'échéancier de l'obligation locative se décompose comme suit:

en milliers d'euros	par année d'échéance					Total
	< 1 an	< 2 ans	< 3 ans	< 4 ans	5 ans et plus	
Obligations locatives	193 473	196 300	187 625	183 836	2 039 465	2 800 699

Note 22 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés et Autres passifs courants et non courants

22.1 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés et Autres passifs courants et non courants

(en milliers d'euros)	30/09/2022	30/09/2021
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	310 833	342 730
Avances et acomptes reçus	180 393	200 336
TVA et autres dettes fiscales	90 083	80 752
Personnel et organismes sociaux	101 626	101 061
Passif lié aux contrats de locations	0	0
Autres dettes	119 045	148 707
Autres dettes d'exploitation	491 147	530 856
Ventes immobilières et fonds de concours	56 470	92 213
Produits constatés d'avance divers	31 000	35 051
Produits constatés d'avance	87 470	127 264
Total Autres passifs	578 617	658 120
Autres passifs courants	578 617	658 120
Autres Passifs non courants	0	0

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés enregistrent une diminution de (31 897) milliers d'euros, compte tenu du retour à une activité normale sur l'exercice 2021/2022. Pour rappel, au cours de l'exercice 2020/2021 les dettes fournisseurs avaient fait l'objet d'allongement de délais de paiements fournisseurs dans le cadre de la mise en place de la conciliation à compter du 2 février 2021.

La diminution de (79 503) milliers d'euros des « Autres passifs courants et non courants » s'explique par :

- des produits constatés d'avance liés à l'activité immobilière du Groupe, en baisse de (39 794) milliers d'euros, en lien notamment avec la livraison au cours de l'exercice 2021/2022 du programme immobilier Center Parcs Sud-Ouest pour (33 253) milliers d'euros ;
- des avances et acomptes reçus des clients en baisse de (19 943) milliers d'euros ;
- des autres dettes en baisse de (29 662) milliers d'euros ;
- compensées en partie par des dettes fiscales en hausse de 9 331 milliers d'euros (principalement relatives à la TVA).

22.2 – Passifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2022	30/09/2021
Comptes courants externes	8 068	4 776
Total Passifs financiers courants	8 068	4 776

Les « Passifs financiers courants » correspondent essentiellement aux comptes courants vis-à-vis de parties liées du Groupe ou partenaire.

Note 23 – Variation du besoin en fonds de roulement

L'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2021/2022 se présente de la manière suivante :

		30/09/2021	Variation cash	Autres variations	30/09/2022
Stocks bruts		165 473	(18 602)	5 176	152 047
Dépréciation des stocks		(23 328)	18 865	(656)	(5 119)
Valeur nette des stocks		142 145	263	4 520	146 928
Créances clients et comptes rattachés		221 281	(18 925)	520	202 876
Autres actifs courants et actifs financiers courants		363 517	(15 235)	3 318	351 600
Total des actifs du BFR	A	726 942	(33 897)	8 359	701 404
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		342 730	(36 153)	4 255	310 833
Autres passifs courants et passifs financiers courants		662 896	(63 214)	(12 998)	586 685
Total des passifs du BFR	B	1 005 626	(99 366)	(8 742)	897 518
Besoin en fonds de roulement	A-B	(278 684)	65 469	17 101	(196 113)

dont variation des dettes et créances non opérationnelles

(38 097)

dont variation des dettes et créances opérationnelles

103 566

Les autres variations incluent essentiellement des reclassements bilanciaux, ainsi que des effets des change ou l'incidence de changements de périmètre.

Note 24 – Echancier des créances et des dettes

(En milliers d'euros)	30/09/2022	Montants non échus ou échus depuis - 1 an	Montants avec une antériorité entre 1 et 5 ans	Montants avec une antériorité > 5 ans
Autres actifs financiers non courants	57 919	49 881	2 968	5 070
Clients et comptes rattachés (en valeur nette)	202 876	202 876	-	-
Autres actifs courants et actifs financiers courants	351 600	349 235	1 166	1 199
Total Actif	612 395	601 992	4 134	6 269
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	310 833	310 833	-	-
Autres passifs courants et passifs financiers courants	586 685	586 685	-	-
Total Passif	897 518	897 518	-	-

Note 25 – Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Tourisme	1 469 962	772 951
<i>dont CA Hébergement</i>	<i>1 139 435</i>	<i>532 702</i>
<i>dont CA activités de services et autres prestations ⁽¹⁾</i>	<i>330 527</i>	<i>240 249</i>
Développement immobilier	142 351	164 245
Total	1 612 313	937 196

⁽¹⁾ Restauration, animations, mini market, boutiques, commercialisation...

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2020/2021 était impacté négativement par les incidences de la crise sanitaire du Covid-19 ayant entraîné la fermeture de la quasi-totalité des sites sur la période du confinement.

Le chiffre d'affaires immobilier est impacté négativement à hauteur de 66 977 milliers d'euros par l'application d'IFRS 16, les ventes immobilières réalisées par le Groupe étant assimilées à des transactions de cession-bail au sens de cette norme (cf. note 1.15 « Droits d'utilisation et obligations locatives »). Il s'agit de la neutralisation de la quote-part de chiffre d'affaires correspondant aux droits immobiliers qui ne sont pas transférés à l'investisseur-bailleur pendant la phase de construction de l'actif.

Répartition du chiffre d'affaires par pays

(en milliers d'euros)	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
France	750 077	380 813
Pays-Bas	255 497	166 135
Allemagne	216 819	105 644
Belgique	172 298	89 795
Espagne	75 271	30 564
Tourisme	1 469 962	772 951
France	82 854	98 665
Allemagne	12 646	10 546
Espagne	1 443	4 050
Pays-Bas	34 362	38 220
Belgique	10 570	11 044
Chine	424	1 669
Italie	52	51
Développement Immobilier	142 351	164 245
TOTAL	1 612 313	937 196

Note 26 – Achats et services extérieurs

(en milliers d'euros)	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Coûts des marchandises vendues du tourisme	-56 573	-29 742
Coûts des stocks vendus du développement immobilier	-92 345	-112 647
Loyers propriétaires et autres charges de copropriété ⁽¹⁾	-121 812	-95 969
Sous-traitance des prestations de services ⁽²⁾	-107 694	-60 599
Publicité et honoraires	-160 100	-85 288
Autres (dont achats de séjours)	-153 408	-141 270
Total	-691 932	-525 515

(1) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 16, le poste « Loyers propriétaires et autres charges de copropriété » inclut les loyers variables, ceux portant sur des actifs de faible valeur, ainsi que les charges de copropriété. Il n'inclut pas le montant des loyers fixes payés par le groupe à ses investisseurs institutionnels ou particuliers.

(2) Inclut essentiellement les prestations de restauration, nettoyage, linge.

Les achats et services extérieurs sont en hausse de (166 417) milliers d'euros par rapport à l'exercice 2020/2021.

Cette évolution est liée au retour à une activité normale sur l'exercice 2021/2022 par rapport à une activité fortement impactée par la crise sanitaire sur l'exercice 2020/2021.

Cela se traduit par :

- o des frais de publicité et honoraires de gestion en hausse de (74 812) milliers d'euros ;
- o des frais de sous-traitance des prestations de services en hausse de (47 095) milliers d'euros ;
- o des coûts des marchandises vendues du tourisme en hausse de (26 831) milliers d'euros ;
- o des loyers propriétaires et autres charges de copropriété en hausse de (25 843) milliers d'euros ;
- o ainsi que des achats de séjours en hausse de (12 138) milliers d'euros.

Par ailleurs, il est à noter la baisse de 20 302 milliers d'euros des coûts des stocks vendus du développement immobilier, ce qui est dû à des ventes sur des programmes immobiliers moins importantes au cours de l'exercice 2021/2022 par rapport à l'exercice précédent.

Note 27 – Charges de personnel

(en milliers d'euros)	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Salaires et rémunérations	-301 813	-206 381
Charges sociales	-87 626	-63 807
Coût des régimes à prestations et cotisations définies	998	-981
Total	-388 441	-271 169

Les charges de personnel sont en augmentation de (117 272) milliers d'euros par rapport à l'exercice 2020/2021.

La forte baisse sur l'exercice 2020/2021 s'expliquait par le recours du Groupe aux mesures d'activité partielle mises en place par les autorités administratives des différents pays dans lesquels le Groupe opère pendant la période de confinement et de fermeture des sites, mais aussi par le recours beaucoup plus limité aux salariés saisonniers.

Les charges liées aux plans d'options sont présentées en note 30.

Note 28 – Dotations nettes aux amortissements et provisions

(en milliers d'euros)	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Dotations nettes aux amortissements	-43.887	-38.778
Dotations aux amortissements des droits d'utilisation	-201.486	-222.919
Dotations nettes aux provisions	-19.066	-9.801
Total	-264.439	-271.498

Sur l'exercice 2021/2022, les dotations nettes du groupe sont en diminution de 7 059 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2020/2021, y compris 21 433 milliers d'euros portant sur l'amortissement des droits d'utilisation (notamment en lien avec l'allongement de la durée d'amortissement retenue).

Note 29 – Autres charges et produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Impôts et taxes	-13.099	-13.492
Autres charges d'exploitation	-10.862	-16.210
Autres produits d'exploitation	31.762	35.744
Total	7.801	6.042

Le poste « Impôts et taxes » comprend des charges d'impôts et taxes opérationnelles, tels que les taxes liées aux charges de personnel (taxe d'apprentissage, de formation), les taxes foncières et les redevances audiovisuelles.

Les postes « Autres produits d'exploitation » et « Autres charges d'exploitation » comprennent généralement les subventions et remboursements d'assurance, ainsi que certains coûts de siège. Ils comprennent notamment les indemnités gouvernementales reçues au titre de la perte d'activité générée par la crise sanitaire Covid-19 (cf. note 2.5 « Perception de l'aide dite « fermeture » de la part de l'Etat »).

Note 30 – Autres charges et produits opérationnels

(en milliers d'euros)	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Coûts de restructuration et fermetures de sites	-23 010	-28 037
Dépréciation des éléments d'actifs (dont écarts d'acquisition et titres)	-7 765	-5 804
Dotations nettes des provisions pour restructuration	-6 884	4 087
Résultats de cessions d'immobilisations et mises au rebut	-3 817	-1 806
Reprises nettes des provisions pour dépréciations des stocks des projets immobiliers divers	2 341	-2 194
Autres éléments	441	-583
Total	-38 694	-34 337

Les « Autres charges et produits opérationnels » intègrent notamment :

- (23 010) milliers d'euros de coûts engagés (essentiellement honoraires et frais de personnel) dans le cadre des projets de transformation du Groupe et de la fermeture de certains sites ;
- (7 765) milliers d'euros des dépréciations des éléments d'actif, qui portent notamment sur le site Aquariaz - Avoriaz ;

- (6 884) milliers d'euros de dotation nette des reprises aux provisions pour restructuration liées à la finalisation du Plan de Sauvegarde de l'Emploi engagé dans le cadre du projet « Change Up », ainsi qu'à des provisions pour restructuration en lien avec la réorganisation annoncée à la fin de l'exercice (cf. note 2.6 « Projet d'évolution des organisations du Groupe » et note 17 « Provisions ») ;
- (3 817) milliers d'euros de résultat de cessions d'immobilisations et mises au rebut ;
- 2 341 milliers d'euros liés à des reprises nettes de provisions pour dépréciation de stocks de projets immobiliers divers.

Charges liées aux plans d'actions gratuites enregistrées en « Autres charges et produits opérationnels »:

Les caractéristiques des plans comptabilisés sont les suivantes :

(en milliers d'euros)				Charges liées aux plans d'options	
Date d'attribution par le Conseil d'Administration	Type	Nombre d'options à l'origine	Date de fin de la période d'acquisition	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
19/12/2019	AGA*	180.312	13/12/2020		-619
TOTAL		180.312		0	-619

*AGA : attribution gratuite d'actions

La charge de personnel comptabilisée correspond à la juste valeur des options accordées calculées à la date de leur octroi par le Conseil d'Administration.

Note 31 – Résultat financier

(en milliers d'euros)	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Gain provenant de la restructuration de la dette	418 437	0
Coûts de l'endettement financier brut	-41 358	-33 839
Charges liées à IFRS 16	-221 985	-190 049
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	827	27
Coûts de l'endettement financier net	-262 516	-223 861
Revenus des prêts	-574	-649
Autres produits financiers	1 070	498
Autres charges financières	-53 888	-720
Autres produits et charges financiers	-53 392	-871
Total	102 529	-224 732
<i>Total charges financières</i>	<i>-318 623</i>	<i>-225 804</i>
<i>Total produits financiers</i>	<i>421 152</i>	<i>1 072</i>

Le résultat financier de l'exercice 2021/2022 est en hausse de 327,3 millions d'euros par rapport à l'exercice passé. Cette variation provient :

- des gains liés à la restructuration de la dette à hauteur de 418,4 millions d'euros (cf. note 2.2 spécifique aux Opérations de Restructuration et de Refinancement) ;

- des charges financières sur les contrats de location en hausse de (31,9) millions d'euros, traduisant l'augmentation du taux d'emprunt marginal retenu pour les contrats ayant été modifiés au cours des 12 derniers mois ;
- d'un coût de l'endettement financier brut en hausse de (7,5) millions d'euros essentiellement du fait de la hausse des intérêts sur emprunts liée à la mise en place de l'emprunt « Nouveau financement » souscrit en juin 2021 et par l'effet de l'étalement accélérée des charges de TIE des emprunts restructurés dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022 pour (0,4) millions d'euros ;
- des autres produits financiers en hausse de 0,6 millions d'euros ;
- des autres charges financières en hausse de (53,2) millions d'euros du fait de la comptabilisation dans ce poste de (42,0) millions d'euros de frais, principalement de conseils externes, au titre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022.

Note 32 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés

- Analyse de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé	339 137	-384 012
Résultats non taxés :		
Incidence des déficits reportables et autres différences temporelles non reconnues ou ayant fait antérieurement l'objet de limitation	25 056	261 606
Utilisation des déficits fiscaux non activés antérieurement	0	0
Gain provenant de la restructuration de la dette	-418 437	0
Opérations intra groupe ayant une incidence fiscale	37 920	3 293
Autres résultats non taxés	74 628	70 207
Résultat taxable consolidé	58 304	-48 906
<i>Taux d'impôt Groupe</i>	<i>25,82%</i>	<i>28,92%</i>
Impôt théorique au taux légal d'imposition en France	-15 054	14 144
Différences sur taux d'imposition à l'étranger	-776	324
CVAE	-1 266	-1 460
Autres éléments	-15 829	-30 538
Charge d'impôt du groupe	-32 925	-17 530
dont impôts exigibles (y compris la CVAE)	-14 975	-2 236
dont impôts différés	-17 949	-15 294

Les déficits fiscaux de la période non activés du fait de leur imputation non probable dans un horizon de temps raisonnable concernent principalement le groupe fiscal français, espagnol et certaines entités belges.

Les opérations intra-groupe ayant une incidence fiscale correspondent essentiellement à la taxation d'abandon de créances internes au Groupe et de provisions sur situations nettes déficitaires, qui sont sans effet sur le résultat avant impôt de l'ensemble consolidé.

Les autres éléments non taxables s'élèvent à 74 628 milliers d'euros sur l'exercice 2021/2020 et correspondent essentiellement aux retraitements des charges de loyers selon IFRS 16 (à l'exception de la contribution des Pays-Bas), à des charges financières non déductibles et à des moins-values imposables à taux réduit.

Les autres éléments de la charge d'impôts différés concernent principalement la dépréciation de créances d'impôts en France pour un montant de 12,4 millions d'euros, l'ajustement du taux d'impôts pour 0,9 millions d'euros et l'internationalisation croissante de l'activité du Groupe réduisant la capacité d'utilisation des déficits domestiques à moyen terme (le Groupe retient en effet un horizon de 5 ans pour la France et de 6 ans sur la Belgique et l'Allemagne, même si les déficits fiscaux sont indéfiniment reportables).

Analyse des impôts différés actifs et passifs par nature et par pays

Au sein d'un même pays, les résultats fiscaux générés par la majorité des entités du Groupe font l'objet d'une intégration fiscale. La décomposition par pays de la situation fiscale différée du Groupe correspond ainsi à celle de chacun des sous-groupes d'intégration fiscale.

(En milliers d'euros)	30/09/2021	Variation par résultat	Variation enregistrée en capitaux propres	30/09/2022
France	8 175	-2 106	-760	5 309
Pays-Bas	25 209	3 379	-26	28 562
Belgique	-992	-77	3	-1 066
Allemagne	1 150	2 577	0	3 727
Espagne	-72	48	-1	-25
Italie	169	0	0	169
Chine	0	0	0	0
Impôts différés sur différences temporaires	33 639	3 821	-784	36 676
France	16 568	-12 380	0	4 188
Pays-Bas	1 714	-1 714		0
Belgique	4 011	-2 501	0	1 510
Allemagne	5 954	-5 125	0	829
Espagne	48	-48	0	0
Impôts différés sur reports déficitaires	28 295	-21 768	0	6 526
Total	61 934	-17 949	-784	43 200
<i>dont impôts différés actifs</i>	<i>73 351</i>			<i>60 394</i>
<i>dont impôts différés passifs</i>	<i>-11 417</i>			<i>-17 192</i>

Au 30 septembre 2022, la position nette d'impôts différés du Groupe s'élève à 43 202 milliers d'euros, dont 36 676 milliers d'euros au titre des différences temporaires. Ce montant inclut un passif d'impôt différé de 21 468 milliers d'euros reconnu aux Pays-Bas au titre de la marque Center Parcs (évaluée à 85 870 milliers d'euros).

Le montant d'impôts différés reconnus au titre des déficits fiscaux s'élève quant à lui à 6 526 milliers d'euros, dont 4 188 milliers d'euros relatifs aux activités touristiques et immobilières réalisées par le Groupe en France.

Ces reports déficitaires ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où le groupe considère, sur la base des plans d'affaire relatifs aux activités touristiques et aux prévisions de réalisation des programmes immobiliers, qu'il est probable qu'il disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels les pertes fiscales pourront être imputées dans un horizon de temps raisonnable. Au 30 septembre 2022, cet horizon de temps est de 5 ans sur la France et de 6 ans en Belgique et en Allemagne.

Le montant d'impôts différés a été calculé en appliquant les règles fiscales en vigueur à la date de clôture, soit celles votées au 30 septembre 2022.

Par ailleurs, il convient de rappeler que les montants d'utilisation des déficits fiscaux prennent en compte la règle de limitation d'imputation des déficits imposables, en France à hauteur de 50% du résultat au-delà du premier million d'euros, en Allemagne à hauteur de 60% du résultat au-delà du premier million d'euros, et en Espagne à hauteur de 50% du résultat fiscal.

Le montant des reports déficitaires non activés s'élève à 1 083,9 millions d'euros. Il concerne le Groupe d'intégration fiscale français pour un montant de 867,2 millions d'euros.

Note 33 – Résultat par action

Nombre moyen d'actions :

	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Nombre d'actions émises au 1 ^{er} octobre	9.893.463	9.893.463
Nombre d'actions émises au cours de l'exercice (prorata temporis)	16.890.489	-
Exercice d'options de souscription d'actions (prorata temporis)	1.629.464	
Nombre d'actions émises en fin de période (prorata temporis)	28.413.416	9.893.463
Nombre moyen pondéré d'actions	28.316.396	9.764.509
Nombre moyen pondéré d'actions retenu pour le calcul du RPA dilué	28.317.404	9.811.603

Les différents instruments dilutifs pris en compte dans le calcul du nombre moyen pondéré d'actions après dilution sont :

Nombre d'actions gratuites (AGA) attribuées par le Conseil d'Administration :	Type	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
du 02/02/2016	AGA		136.600
du 18/04/2017	AGA		66.700
du 13/12/2019	AGA		45.078
		0	248.378

Résultat par action :

	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Résultat net part groupe (en milliers d'euros)	291.095	-426.443
Résultat net part groupe par action pondéré (en euros)	10,28	-43,67
Résultat net part groupe par action pondéré après dilution (en euros)	10,28	-43,67

AUTRES ANALYSES

Note 34 – Effectifs

L'effectif moyen annuel des 2 derniers exercices (en équivalent temps plein) des sociétés consolidées par intégration globale du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs se répartit ainsi :

	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Cadres	1 578	1 467
Agents de maîtrise et employés	6 409	5 848
Total	7 987	7 315

Note 35 – Engagements hors bilan

Les sûretés octroyées par le Groupe en garantie des emprunts sont détaillées dans la note 18 « Dettes financières », notamment celles octroyées pour les lignes de financement mises en place ou réinstallées durant les Opérations de Restructuration et de Refinancement finalisées avec succès le 16 septembre 2022. Elles ne sont donc pas reprises dans le tableau ci-dessous :

(en milliers d'euros)	Échéances			30/09/2022	30/09/2021
	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans		
Autres engagements donnés	32.071	33.353	198.974	264.398	169.078
Engagements donnés	32.071	33.353	198.974	264.398	169.078
Garanties d'achèvement	41.340	0	0	41.340	82.639
Autres engagements reçus	48.391	0	7.655	56.046	55.087
Engagements reçus	89.731	0	7.655	97.386	137.726

Engagements donnés :

Au 30 septembre 2022, les autres engagements donnés sont principalement les suivants :

- Plusieurs garanties dans le cadre du projet EIFEL :
 - o une garantie à première demande de droit français accordée par Pierre et Vacances S.A. en garantie du respect de toutes les obligations du Preneur (et de ses successeurs) envers le Bailleur concerné en vertu des contrats de bail d'une durée de 18 ans pour un montant maximum de 44 675 milliers d'euros (hors TVA) (étant précisé que le montant garanti diminuera progressivement en fonction du programme de vente au détail) ;
 - o une garantie à première demande de droit français émise par Pierre et Vacances S.A. et garantissant toutes les obligations de construction et d'aménagement du Preneur dans le cadre du programme de construction et de rénovation des installations centrales pour un montant maximum de 10 583 milliers d'euros (hors TVA) (120% du montant de l'investissement).
- Trois garanties autonomes à première demande de droit français à hauteur de respectivement 27 890 milliers euros, 17 972 milliers euros et 15 680 milliers d'euros (soit un total de 61 542 milliers d'euros) émises par Pierre et Vacances au profit de Lagune Allgau SARL en garantie du respect par Center Parcs Bungalowpark Allgau GmbH des obligations souscrites par cette dernière au titre du Bail Hochsauerland.
- Une garantie à première demande d'un montant de 14 000 milliers d'euros donnée par Pierre et Vacances pour le compte de Center Parcs Europe N.V., au profit de la société Paypal.
- Une garantie à première demande et caution délivrée par Pierre et Vacances au profit de Zinema SPV 2019 SLU pour un montant de 10 763 milliers euros et en cautionnement du débiteur : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España, SLU.
- Une lettre de confort délivrée le 6 novembre 2018 par Pierre et Vacances S.A. pour le compte de Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España S.L.U. au profit de EB2 Gestion Hotelera SL pour un montant de 10 628 milliers d'euros. Elle garantit le paiement des loyers dans le cadre d'un contrat de location entre SET PV España et EB2 Gestion Hotelera SL (125 appartements et 47 places de parking).
- Une garantie à première demande et caution délivrée par Pierre et Vacances au profit de Palcina SPV 2019 SLU pour un montant de 9 129 milliers d'euros et en cautionnement du débiteur : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España, SLU – Hotel MONTERREY - Roses.

- Une garantie à première demande et caution délivrée par Pierre et Vacances au profit de Palcina SPV 2019 SLU pour un montant de 8 845 milliers d'euros et en cautionnement du débiteur : Sociedad de Explotacion Turistica Pierre et Vacances Espana, SLU.
- Un nantissement de premier rang de 2 068 704 actions de Pierre et Vacances Marques, représentant 33,1/3 % du capital social et des droits de vote accordé au profit de l'URSSAF dans le cadre de l'accord trouvé avec cet organisme prévoyant un remboursement des cotisations sociales suspendues dans le cadre de la conciliation en 36 échéances mensuelles linéaires.
- Quatre cautions solidaires accordées par Pierre et Vacances S.A. au profit de quatre projets Senioriales pour un montant de 25 118 milliers d'euros. Ces cautions accordées aux bailleurs des programmes concernés couvrent toutes les sommes dues au titre du contrat de bail (notamment les loyers, les charges ou les travaux).
- Une caution solidaire accordée par PV-CP Immobilier Holding SAS au profit du projet Senioriales Sannois pour un montant de 7 357 milliers d'euros. Cette caution accordées aux bailleurs du programme concerné couvrent toutes les sommes dues au titre du contrat de bail (notamment les loyers, les charges ou les travaux).

Engagements reçus :

Les garanties d'achèvement sont délivrées par les établissements bancaires dans le cadre des opérations de développement immobilier. La variation du montant des garanties d'achèvement au 30 septembre 2022 résulte d'une baisse d'un montant total de 41 299 milliers d'euros provenant de la variation et de la fin de plusieurs garanties sur les opérations suivantes : SNC Sud-Ouest Equipements (-25 318 milliers d'euros), Avoriaz Hermine Loisirs (-8 950 milliers d'euros), Les Senioriales en Ville de Mantes la Jolie (-3 072 milliers d'euros) et Les Senioriales de Pourrières (-2 794 milliers d'euros).

Les autres engagements reçus correspondent principalement aux engagements octroyés par des établissements bancaires au profit des sociétés d'exploitation immobilière et touristique. Ces engagements permettent à ces dernières d'obtenir les cartes professionnelles de gestion immobilière, de transaction sur immeubles, fonds de commerce et agences de voyages, afin d'exercer leur activité réglementée. Au 30 septembre 2022, le montant de ces engagements s'élève à 50 363 milliers d'euros.

Note 36 – Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration

Le montant global des jetons de présence attribué aux membres du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2021/2022 s'élève à 178 milliers d'euros contre 289 milliers d'euros au titre de l'exercice 2020/2021.

Au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2021 et pour la période du 1^{er} octobre 2021 au 16 septembre 2022, aucun salaire (y compris les avantages de toute nature) n'a été versé à un mandataire social directement par la société Pierre et Vacances SA ou par des sociétés du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce.

En revanche, sur cette période, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (société indirectement détenue par le Président, fondateur, actionnaire majoritaire de Pierre et Vacances SA) en tant que société d'animation, a facturé des honoraires au titre des prestations réalisées par les dirigeants mandataires sociaux (Gérard Brémond et Franck Gervais). Les honoraires facturés par la société S.I.T.I. sont déterminés sur la base des coûts directs (rémunérations versées + charges patronales attachées + autres coûts directs : frais de déplacement, coûts des locaux, frais de secrétariat) majorés d'une marge de 5 % et calculés au prorata du temps passé par chaque individu dans le cadre de la gestion de l'activité des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Depuis le 16 septembre 2022 et la finalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe, la société Pierre et Vacances SA verse directement à ses dirigeants mandataires sociaux (Georges Sampeur et Franck Gervais) les salaires et avantages relatifs à leur fonction.

Le tableau ci-dessous présente la rémunération brute versée à ces dirigeants mandataires sociaux sur l'ensemble des exercices concernés.

En euros	2021/2022	2020/2021
Rémunérations fixes ⁽¹⁾	1 049 672	947 968
Rémunérations variables ⁽²⁾	366 936	240 000
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽³⁾	18	3 668
Rémunération en actions ⁽⁴⁾	0	0
TOTAL	1 416 626	1 191 635

(1) Rémunérations fixes et assimilées, montant versé y compris réintégration de l'avantage en nature lié à la mise à disposition d'une voiture de fonction

(2) Versement l'exercice suivant l'exercice au titre duquel elle est octroyée.

(3) Ce montant correspond à la charge comptabilisée au cours de l'exercice.

(4) Ce montant correspond à la charge annuelle liée aux attributions d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites (valorisation théorique effectuée sur la base du cours de l'action Pierre et Vacances à la date d'attribution).

Pour chacun d'entre eux, la détermination du montant de la prime variable est liée à la performance financière du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs ainsi qu'à l'atteinte d'objectifs personnels.

Note 37 – Transactions avec les parties liées

Les parties liées retenues par le Groupe sont :

- les membres des organes d'administration et de direction : leur rémunération et avantages assimilés sont présentés dans la note 36 ;
- la société mère de Pierre et Vacances jusqu'au 16 septembre 2022 (la Société d'Investissement Touristique et Immobilier) et ses filiales qui ne sont pas dans le périmètre de consolidation du Groupe ;
- les co-entreprises dont la méthode de consolidation est la mise en équivalence (la liste complète de celles-ci est présentée en note 3).

Les principales transactions avec les sociétés liées regroupent :

- les facturations de loyer et de personnel administratif ;
- les achats de prestations d'assistance et de conseil dans le cadre de convention d'animation .

Ces transactions sont conclues à des conditions normales de marché.

Les transactions avec les parties liées sont détaillées comme suit :

(en milliers d'euros)	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Chiffre d'affaires	7.314	6.095
Achats et services extérieurs	-12.279	-38.898
Autres charges et produits d'exploitation	-303	-630
Résultat financier	653	414

Les créances et les dettes inscrites au bilan relatives aux parties liées sont les suivantes :

(en milliers d'euros)	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Clients et comptes rattachés	12.201	11.403
Autres actifs courants	99.403	86.892
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5.817	4.523
Autres passifs courants	7.795	21.821

Les engagements hors bilan relatifs aux parties liées se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Engagements de loyers	13.513	9.348
Engagements donnés	13.513	9.348
Garanties d'achèvement	600	600
Engagements reçus	600	600

Note 38 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2021/2022

38.1 – Attribution gratuite d'actions de préférence au bénéfice de salariés et mandataires sociaux du Groupe

Le Conseil d'Administration du 3 octobre 2022 a décidé l'attribution de 958 actions de préférence dites « ADP 2022-1 » d'une valeur nominale égale à celle des actions ordinaires soit 0,01 euro à divers membres de la direction et 205 actions de préférence dites « ADP 2022-2 » de même valeur nominale à Monsieur Gérard Brémont. Ces actions de préférence sont dépourvues de droit de vote et ne donnent droit à aucune distribution de dividendes.

Ces actions de préférence sont convertibles en actions ordinaires existantes ou à émettre au terme d'un délai de quatre ans à compter du 16 septembre 2022 en fonction de conditions de performance décidées par le Conseil d'Administration.

38.2 – Protocole de conciliation relatif au projet Villages Nature

Le 13 décembre 2022, les opérations de réorganisation capitalistiques et juridiques au niveau du pôle Villages Nature Tourisme (« VNT ») ont été finalisées en application du protocole de conciliation signé le 4 mai 2022 et homologué le 19 mai 2022. En particulier, il a ainsi été procédé :

- à la cession par Villages Nature de Val d'Europe SAS (« VNVE ») à Pierre et Vacances de 100% du capital social de VNT et du compte courant détenu par VNVE – corrélativement à la cession, VNVE a transféré les marques du pôle Villages Nature à VNT ;
- à la cession de l'intégralité du capital social de la SNC Nature Hébergements 1 à PV-CP Immobilier Holding par Val d'Europe Promotion SAS à hauteur de 12,5 % du capital social et par BILT 2 à hauteur de 50% du capital social ainsi que des comptes courants respectifs des cédants ;
- à la cession à PV-CP Immobilier Holding par Euro Disney Associés SAS (« EDA ») et VNVE des parts sociales et comptes courants détenus par les cédants dans les SNC Nature Equipements I, Nature Equipements II, Nature Hébergements I et Nature Hébergements II ;

- au prépaiement par VNT de 41,8 millions d'euros de loyers à la SCI Nature Equipements 1, ledit prépaiement étant financé via un versement en numéraire réalisé par le groupe Euro Disney au travers de Val d'Europe Promotion SAS ;
- à la conclusion d'un accord commercial entre le groupe Pierre & Vacances – Center Parcs et EDA ;
- du fait de la sortie d'EDA du pôle VNT, à la mainlevée des garanties qu'EDA avait consenties à la SCI Nature Equipements 1 et à DLE, étant précisé que Pierre et Vacances a en revanche maintenu les garanties accordées dans le cadre des baux en vigueur en les adaptant au nouveau périmètre – ces modifications ont été prises en compte lors de la négociation d'avenants au Bail Equipements et au Bail DLE, lesdits avenants ayant également été signé au closing ;
- à la cession par VNVE des terrains de la tranche T1A2, des terrains de la tranche T1B et des terrains dits « Merlons » au profit des SNC de projet Bois du Jariel et L'Épinette, constituées pour les besoins des opérations ;
- à la conclusion par la SNC Bois du Jariel d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) portant sur les terrains de la tranche T1A2 avec la SAS Nature Hébergements 2 ;
- à la conclusion par VNT en qualité de preneur d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement avec la SAS Nature Hébergements 2.

Le Groupe n'attend pas, a priori, d'impact significatif dans ses comptes, autre que ceux déjà pris en compte dans ses comptes clos au 30 septembre 2022, à la suite des opérations citées ci-dessus.

38.3 – Mise en place de couvertures de taux

Suite aux Opérations de Restructuration et de Refinancement intervenues le 16 septembre 2022, l'essentiel de la dette du Groupe a été réinstallée à un horizon de 5 ans. L'environnement incertain actuel sur les taux d'intérêts a amené le Groupe à faire le choix de couvrir sa dette quasi exclusivement à taux variable contre une hausse des taux significative par la mise en place d'options de taux (CAP).

Les options mises en place en novembre 2022 couvriront jusqu'en juin 2024 un nominal de 136,5 millions d'euros de dette. Elle dispose d'un strike à 2,0% sur l'euribor 3 mois. Pour la mise en place de ces options, le Groupe a versé une prime de 2,0 millions d'euros.

CERTIFIE CONFORME PAR
LE DIRECTEUR GENERAL
FRANCK GERVAIS

Groupe

Pierre & Vacances
CenterParcs

Validé par franck gervais
le 27-03-2023

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2021/2022

Incluant le Rapport Financier Annuel



CenterParcs - Villages Nature® Paris
Les Jardins Extraordinaires

Sommaire

1	PRÉSENTATION DU GROUPE	5
	1.1 Présentation du Groupe	6
	1.2 Renseignements sur la Société	18
	1.3 Informations relatives au capital	22
	1.4 Actionnariat	23
	1.5 Indicateurs boursiers	27
2	GESTION DES RISQUES	29
	2.1 Dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques	30
	2.2 Facteurs de risques	31
	2.3 Assurance et couverture des risques	41
	2.4 Élaboration de l'information financière et comptable	42
3	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	45
	3.1 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	46
	3.2 Composition des organes d'administration et de direction	48
	3.3 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	57
	3.4 Rémunérations des mandataires sociaux	64
	3.5 Synthèse des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux	79
	3.6 Éléments de rémunération en capital	81
	3.7 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital	86
	3.8 Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange (article L. 22-10-11 du Code de commerce)	88
	3.9 Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société	89
	3.10 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	89
	3.11 Conventions réglementées	89
	3.12 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	91
4	DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE	95
	4.1 Un Groupe engagé et créateur de valeurs	98
	4.2 Contribuer au dynamisme des territoires	103
	4.3 Engager nos collaborateurs	106
	4.4 Accélérer notre transition écologique	121
	4.5 Taxonomie Verte	135
	4.6 Note méthodologique	137
	4.7 Rapport de l'OTI	140
	4.8 Tableau de concordance DPEF	144
	4.9 Plan de vigilance	144
5	ÉTATS FINANCIERS	147
	5.1 Analyse des résultats consolidés	148
	5.2 États financiers consolidés	163
	5.3 Analyse des résultats de la Société	229
	5.4 États financiers sociaux	234
6	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	271
	6.1 Responsable du document et du contrôle des comptes	272
	6.2 Commissaires aux Comptes	272
	6.3 Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau	273
	6.4 Informations incluses par référence	273
	6.5 Documents accessibles au public	273
	6.6 Tables de concordance	274

Groupe
Pierre & Vacances
CenterParcs

**DOCUMENT D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL**
Incluant le Rapport Financier Annuel
2021/2022

Le Document d'enregistrement universel peut être consulté
et téléchargé sur le site www.groupepvc.com



Le Document d'enregistrement universel a été déposé le 22 décembre 2022 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération⁽¹⁾ et, le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

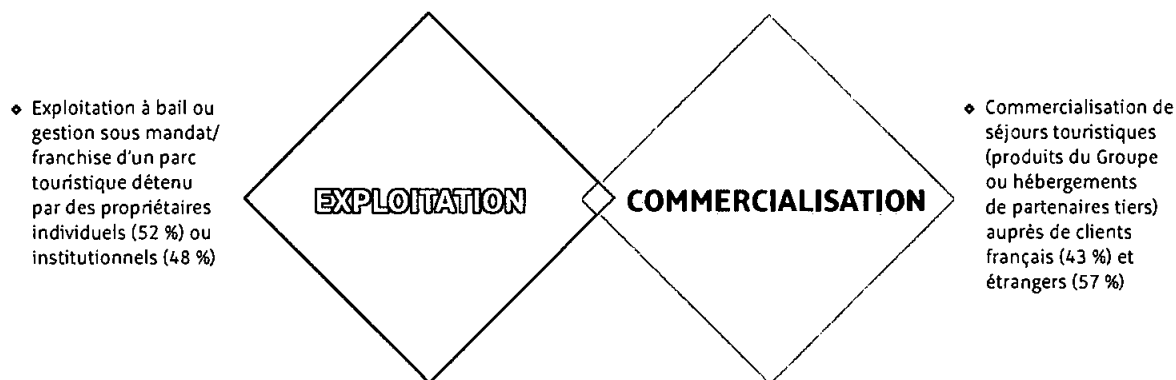
(1) Ou note relative aux titres financiers.

PROFIL ET CHIFFRES CLÉS au 30 septembre 2022

Un groupe leader européen des résidences de tourisme

12 200 collaborateurs au service de près de 8 millions de clients

1 MÉTIER
ACTEUR EUROPÉEN
DU TOURISME DE PROXIMITÉ

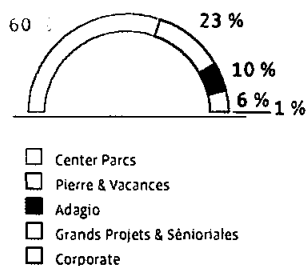


4 MARQUES
PRINCIPALES

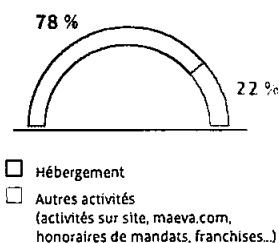


1 770 millions*
d'euros de chiffre d'affaires en 2021 / 2022

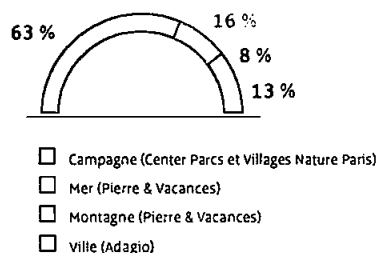
Répartition du CA Groupe par secteur opérationnel



Répartition du CA tourisme (1 544 millions d'euros) par activité



Répartition du CA hébergement par destination



* Chiffre d'affaires consolidé selon le Reporting opérationnel

PLUS DE **50** ANS D'HISTOIRE

1967

Gérard Brémond lance à Avoriaz un nouveau concept de station touristique, sans voiture et à l'architecture intégrée dans son environnement. Il propose la vente sur plan d'appartements sous condition que les acquéreurs louent leur bien aux périodes où ils ne l'occupent pas, en assumant pour eux toutes les contraintes de gestion et d'entretien.

1970-1997

Le Groupe se développe par l'acquisition de sociétés, la reprise de sites et les développements touristiques majeurs comme Cap Esterel, Port-Bourgenay, Port-Crouesty, Pont-Royal...

1999

Le Groupe s'introduit en Bourse afin de se donner les moyens de son expansion en France et à l'international.

Années 2000

La croissance s'accélère avec l'acquisition de Orion Vacances, GranDorado (2000), Maeva (2001), Center Parcs Europe (50 % en 2001 puis 100 % en 2003), Résidences MGM (2002), Sunparks (2007), Les Senioriales (2007) et Citéa (2011). En 2007, PVCP et Accor s'associent pour développer un réseau de résidences urbaines sous la marque Adagio City Aparthotel.

2014

PVCP développe une nouvelle activité de distribution de location de vacances en ligne et de gestion locative avec sa plateforme maeva.com.

2016

PVCP acquiert la société La France du Nord au Sud, acteur reconnu de la distribution en ligne de la location de vacances en France et en Espagne.

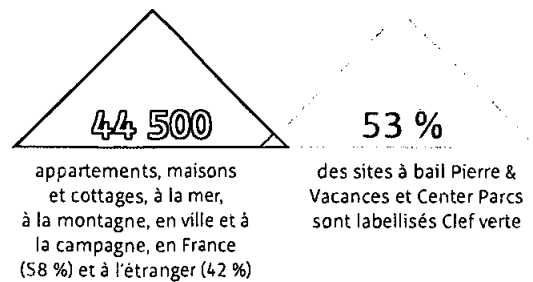
2021

Lancement du plan stratégique Réinvention.

2022

Restructuration financière et capitalistique du Groupe. Nouvel actionariat et gouvernance entièrement renouvelée.

283 SITES* EXPLOITÉS EN EUROPE



* Hors activités de multipropriété, commercialisation et franchises.

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Georges Sampeur

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Franck Gervais

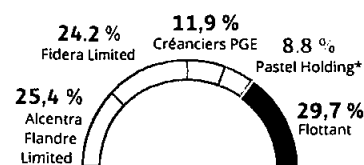
10 ADMINISTRATEURS

2 REPRÉSENTANTS DES SALARIÉS

4 MEMBRES INDÉPENDANTS

4 FEMMES

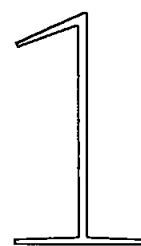
RÉPARTITION DU CAPITAL au 30 septembre 2022



* Pastel Holding (affilié d'Altream).



PRÉSENTATION DU GROUPE



1.1	Présentation du Groupe	6	1.4	Actionnariat	23
1.1.1	Modèle économique	6	1.4.1	Répartition du capital et des droits de vote au 30 septembre 2022	23
1.1.2	Environnement concurrentiel	9	1.4.2	Évolution du capital et des droits de vote	23
1.1.3	Synthèse du modèle d'affaires	11	1.4.3	Actionnariat des salariés/plan d'épargne d'entreprise du Groupe	24
1.1.4	Stratégie RéInvention	12	1.4.4	Participation	24
1.1.5	Perspectives	16	1.4.5	Déclarations de franchissement de seuil	24
1.2	Renseignements sur la Société	18	1.4.6	Rapport sur les actions auto-détenues	25
1.2.1	Renseignements de caractère général	18	1.4.7	Décision AMF de dérogation au dépôt d'une offre publique d'acquisition	25
1.2.2	Organisation juridique de Pierre et Vacances	20	1.4.8	Descriptif du programme soumis pour autorisation à l'Assemblée Générale Mixte du 16 février 2023	26
1.3	Informations relatives au capital	22	1.4.9	Politique de distribution de dividendes des cinq derniers exercices – délai de prescription des dividendes	26
1.3.1	Capital social	22	1.5	Indicateurs boursiers	27
1.3.2	Capital potentiel	22			
1.3.3	Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices	22			

1.1 Présentation du Groupe

Créé en 1967, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est le **premier acteur européen du tourisme de proximité**.

Le Groupe exploite un parc touristique de 283 ⁽¹⁾ sites dans le monde, détenu par des investisseurs tiers, et opéré sous 4 marques principales : Pierre & Vacances, Center Parcs, Maeva et Aparthotels Adagio®.

Près de 8 millions de clients y sont accueillis chaque année, séduits par une offre diversifiée de location de vacances avec services et activités à la carte, en résidence ou en village, à la montagne, à la mer, à la campagne ou en ville, en France et au-delà de nos frontières.

1.1.1 Modèle économique

1.1.1.1 Modèle économique historique

Deux métiers : la promotion immobilière et l'exploitation touristique

Le parc touristique exploité à date par le Groupe relève à la fois d'acquisitions externes (Maeva en 2001, Center Parcs en 2003, Sunparks et Adagio en 2007, Intrawest en 2009...), de la reprise en gestion de résidences existantes (notamment dans le cas d'Adagio), mais également de la réalisation de résidences et villages par les services immobiliers du Groupe (maîtrise d'ouvrage).

Le Groupe n'ayant pas pour objectif d'être ou de rester propriétaire des actifs qu'il exploite, les unités d'hébergement touristique sont vendues sur plan (en vente en état futur d'achèvement/de rénovation) auprès d'investisseurs particuliers (vente à la découpe) et/ou institutionnels (ventes « en bloc » de groupes d'unités d'hébergement). Au 30 septembre 2022, 52 % des appartements exploités sont détenus par des personnes physiques (67 % pour Pierre & Vacances, dont l'essentiel du parc touristique est en France, 65 % pour Adagio et 31 % pour Center Parcs Europe), et 48 % par des institutionnels.

Dans les Domaines Center Parcs, les équipements centraux, composés de commerces, boutiques et espaces aquatiques appartiennent à des propriétaires institutionnels ou à des sociétés d'économie mixte. Dans les résidences et villages Pierre & Vacances, le Groupe reste généralement propriétaire d'une partie des locaux commerciaux (restaurants, bars, salles de séminaire...), des services généraux et des équipements de loisirs (centres aquatiques, installations sportives, clubs pour enfants...).

Une exploitation touristique essentiellement à bail

Le Groupe est, pour l'essentiel, preneur à bail des actifs qu'il exploite : un bail de location est conclu avec les propriétaires des murs pour une durée de 9 à 15 ans, le Groupe s'engageant ainsi à verser au bailleur un loyer fixe ou variable (dépendant des performances de l'exploitation) avec ou sans minimum garanti. Les résultats après imputation du loyer sont acquis au Groupe. À l'échéance des baux, le Groupe peut être amené à ajuster la proposition faite au propriétaire dans le cadre du renouvellement de son bail pour assurer une cohérence entre l'évolution du contexte économique et des performances touristiques et celle des loyers.

Au 30 septembre 2022, 94 % du parc touristique exploité par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est géré à bail.

1.1.1.2 Évolution vers des modèles *asset-light* et *dé-risqués*

Développement de modes d'exploitation sans engagements de loyers : gestion sous mandat et franchise

Mandats de gestion

En complément de l'exploitation à bail, le Groupe exploite des résidences en mandat : le propriétaire confie alors au Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs la location de son bien sûr des périodes prédéfinies. Le Groupe est prestataire de services, facturant des honoraires de gestion. Les résultats d'exploitation sont acquis au propriétaire.

Cette activité s'est notamment développée avec la création de maeva.com en 2014 : pour les particuliers propriétaires d'une résidence secondaire et les agences de location saisonnière affiliée, maeva.com offre avec Maeva Home une offre « tout en un » (optimisation du revenu locatif, gestion complète du bien, stratégie de rénovation). Initialement destinée aux anciens propriétaires à bail du Groupe, en quête d'une solution alternative de gestion professionnelle et performante, cette offre est désormais accessible à tout propriétaire particulier loueur en location saisonnière initialement séduit par les services d'agences immobilières ou d'acteurs du Web tels qu'Abritel ou Airbnb.

Le mandat de gestion se développe également sur les autres marques du Groupe :

- ♦ pour Pierre & Vacances, plusieurs projets de mandat de gestion sont en négociation, dont un premier contrat à Cassis pour une ouverture de site en 2023 et un projet en Suisse portant sur 4 résidences. En Espagne, le Groupe gère 13 résidences sous mandat ;
- ♦ Center Parcs Europe opère actuellement 2 Domaines sous mandat : les parcs Sandur aux Pays-Bas et Terhills Resort en Belgique. Un 3^e Domaine sous mandat de gestion devrait ouvrir en 2024 au Danemark : le Center Parcs de Nordborg, dont la première pierre a été posée le 17 mai 2022. Par ailleurs, le Groupe poursuit ses recherches sur ses marchés existants, principalement l'Allemagne et la Scandinavie, mais aussi sur de nouvelles destinations comme le Moyen-Orient ou l'Italie ;
- ♦ pour Adagio, 12 Aparthotels sont gérés sous mandat par la joint-venture (en sus des 52 mandats confiés par Pierre & Vacances à la JV).

(1) Stock géré à bail ou en mandat de gestion, hors franchises, master-franchises, mandats de commercialisation et multipropriété.

Mandats de commercialisation de résidences partenaires

Afin de développer l'offre de Pierre & Vacances à l'international, le Groupe a conclu des accords de commercialisation d'une partie du stock de sites partenaires autonomes qui répondent à tous les standards de qualité et de services de la marque.

En 2022, Pierre & Vacances commercialise ainsi près de 179 résidences ou villas, en France ou à l'étranger. Ce réseau de partenaires couvre 20 destinations de qualité dans 8 pays : France (Corse et Réunion), Espagne (dont les Canaries et les Baléares), Italie (Sardaigne, Sicile, Italie continentale), Croatie, Portugal (dont Madère), Grèce (continentale et les îles), Malte et Île Maurice. Plus de 22 % de ces résidences proposent un cadre et des prestations de très haut standing permettant ainsi de doubler l'offre de Pierre & Vacances premium. Grâce à ces sites, le Groupe propose également de nouvelles typologies d'hébergement comme des villas avec piscines privées (à l'Île Maurice, en Crète, à Ibiza, au Portugal et en Corse).

Contrat de franchise

La résidence sous franchise est gérée et exploitée par un tiers et le Groupe perçoit un pourcentage du chiffre d'affaires pour l'utilisation de sa marque.

La franchise est à date privilégiée par Adagio pour son développement à l'international : 27 résidences sont gérées sous franchise ou master-franchise à l'étranger (Émirats Arabes Unis, Arabie Saoudite, Brésil, Russie, Allemagne, Pays-Bas, Belgique, Royaume-Uni, Malte, Maroc). En France, 9 appartements sont sous franchise.

La franchise se développe également sous la marque Pierre & Vacances, avec 10 résidences sous franchise à date, dont 8 nouvelles franchises sur l'exercice 2022 en France et en Espagne. Deux nouveaux projets sont en négociation à St Cyrrien (avec ouvertures prévues en 2023 et 2024), un autre à l'Île Maurice (2025).

Une nouvelle vision de l'activité immobilière, support au développement de l'offre touristique

L'immobilier au service d'un développement quantitatif de l'offre touristique, maîtrisé et sélectif

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs opère, par son plan stratégique RéInvention, un changement de modèle et de culture d'entreprise en concentrant ses priorités sur ses activités touristiques, son métier de promoteur immobilier n'étant qu'un support au développement d'une offre touristique rentable, centrée sur l'expérience client.

La rentabilité des activités touristiques du Groupe doit primer sur toute considération de marge immobilière. Les critères de développement de tout nouveau projet doivent être définis par l'exploitation touristique : zone de chalandise et environnement concurrentiel, attractivité du concept et de l'emplacement, taux d'effort⁽¹⁾ maximum acceptable.

Ce changement d'approche dans le développement du Groupe explique la sélectivité des projets retenus dans le plan RéInvention et la priorité donnée aux modèles *asset-light* :

- ♦ Center Parcs : extensions prévues sur une dizaine de Domaines existants et un seul nouveau Domaine prévu d'ici à 2026, qui sera exploité en mandat de gestion : le Domaine de Nordborg au Danemark (440 cottages) ;
- ♦ Pierre & Vacances : une dizaine de nouveaux sites à bail (environ 500 unités d'hébergement) et une forte croissance du développement en franchise (environ 1 300 unités d'hébergement) ;
- ♦ Adagio : une centaine de nouvelles résidences, dont les 3/4 en franchise.

Une commercialisation immobilière dé-risquée

Dans le cadre de la restructuration du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, une société foncière (SCI Pastel Développement) a été constituée le 5 août 2022 par Aream et d'autres partenaires institutionnels. Cette foncière a pour objet d'acquérir, le cas échéant, en l'état futur d'achèvement, et donner à bail notamment au Groupe PVCP des résidences, domaines de vacances, y compris des équipements, des hôtels, des écovillages et toute autre forme d'hébergement touristique, dans l'ensemble des territoires au sein desquels le Groupe intervient.

La SCI Pastel Développement, pour ceux des projets que le Groupe réalisera avec elle, assurera le financement des projets, supprimant ainsi le risque de portage de ces actifs par le Groupe. Le Groupe ne sera ainsi plus contraint d'engager une phase de pré-commercialisation de ses projets avant le lancement des travaux, qui pourront débiter dès l'accord de la SCI pour l'acquisition du projet, et sa location subséquente au Groupe.

Ainsi, la création de la foncière permettra au Groupe d'accélérer son développement immobilier en facilitant son accès aux financements et pourrait également permettre au Groupe de bénéficier de loyers plus compétitifs que ceux proposés par des bailleurs tiers.

Le Groupe n'aura pas d'obligation de contracter avec la SCI, et demeurera libre de sélectionner d'autres bailleurs si les conditions proposées par ces derniers sont plus favorables pour le Groupe. Le Groupe pourra ainsi ne réaliser aucune opération avec la foncière si les conditions sont défavorables, ou au contraire réaliser l'ensemble de ses opérations avec cette dernière (le Groupe demeurant à tout moment libre de solliciter une expertise indépendante avant de contracter avec la foncière de sorte à s'assurer que les conditions de cette dernière reflètent des conditions de marché).

Les activités liées à la recherche d'actifs, au développement, à la construction et à la maîtrise d'ouvrage demeureront en revanche exercées par le Groupe, et ce dernier continuera à exercer l'activité de commercialisation pour les projets qu'il ne réaliserait pas avec la foncière.

L'immobilier au service d'un développement qualitatif de l'offre touristique

Les filiales immobilières du Groupe sont également au service du développement qualitatif du parc touristique.

La rénovation régulière des résidences et villages est l'un des piliers de l'attractivité des marques, qui se maintiennent ainsi en permanence à la pointe du marché.

(1) Le taux d'effort correspondant au ratio charges de loyer / EBITDAR, ou encore charges de loyer / chiffre d'affaires hébergement.

Si le Groupe assure un entretien régulier du parc qu'il exploite, les rénovations sont financées :

- ♦ pour les baux individuels, en fin de bail, majoritairement par les propriétaires particuliers ;
- ♦ pour les baux institutionnels, par le Groupe et/ou par les investisseurs institutionnels dans le cadre de programmes de rénovation pluriannuels ;
- ♦ par des opérations immobilières de rénovation, consistant en la revente, pour le compte des propriétaires institutionnels, de Domaines Center Parcs en état futur de rénovation à des investisseurs individuels et/ou institutionnels.

Cette stratégie offre un second souffle à ces Domaines en assurant les financements nécessaires aux rénovations, tout en offrant une liquidité de leur investissement aux propriétaires institutionnels. Elle permet également de générer du résultat immobilier (perception d'honoraires de commercialisation immobilière et de maîtrise d'ouvrage sur travaux en tant que prestataire de services) et d'augmenter les prix moyens de vente des séjours touristiques grâce au nouveau standing des services proposés.

L'envergure de telles opérations permet enfin au Groupe de mettre en avant son expertise dans des pays où Center Parcs est souvent plus connue que les autres marques du Groupe et où son activité touristique est davantage mise en avant que ses métiers immobiliers. Cette notoriété devient un gage de confiance pour les investisseurs institutionnels et renforce l'adhésion des partenaires. C'est également l'assurance de conserver un parc foncier de qualité qui devient de plus en plus difficile à acquérir dans des zones touristiques attractives.

L'un des axes stratégiques du plan RéInvention est la modernisation et la montée en gamme du parc touristique. Ce plan intègre des CAPEX à hauteur de près de 380 millions d'euros financés par le Groupe sur la période 2023-2026, dont les deux tiers sur les Domaines Center Parcs, auxquels s'ajoutent près de 60 millions d'euros d'investissements financés par les propriétaires des Domaines Center Parcs sur cette même période (financements sécurisés pour la très grande majorité, faisant l'objet d'accords fermes, et par ailleurs pour l'essentiel en cours d'exécution).

1.1.1.3 Une offre touristique unique

Le Groupe propose sous ses différentes marques une palette de destinations, d'hébergement et de niveaux de confort. Il associe des services à la carte à la location des hébergements, permettant ainsi au client de moduler en toute liberté son budget vacances et de choisir ses activités en fonction de ses envies.



167 sites – 16 539 appartements et maisons

(381 sites – 21 548 hébergements y compris activité de commercialisation/multipropriété/franchise)

Des résidences de vacances en France, en Europe du Sud et à l'international, au cœur des plus belles stations touristiques à la mer, à la campagne et à la montagne.

Des appartements ou des maisons prêts-à-vivre et des services inclus ou à la carte pour des séjours qui allient confort, liberté et nature.



29 sites – 18 408 cottages

Dans de vastes Domaines préservés situés à proximité des pôles urbains européens, des cottages spacieux et confortables implantés autour d'un dôme, qui regroupe commerces, restaurants et services ainsi que l'Aqua Mundo, pour de multiples activités de détente et de loisirs.



87 sites – 9 622 appartements

(123 sites – 13 762 appartements y compris franchise et master-franchise)

Des appartements spacieux tout équipés avec cuisine et services hôteliers au cœur des grandes villes en Europe et dans le monde, pour des moyens et longs séjours, affaires ou loisirs.



50 000 locations commercialisées – 3 500 hébergements en mandat de gestion

Plateforme de distribution en ligne spécialisée dans la location de vacances en France et en Espagne, maeva.com propose une offre large de logements de particuliers à particuliers ou d'hébergements au sein de résidences de tourisme ou de campings.

maeva.com s'adresse à la fois aux vacanciers et aux propriétaires de résidence secondaire avec un service exclusif dédié à la gestion et la commercialisation de leur bien.



Une implantation européenne, privilégiant un tourisme de proximité

Une spécificité du Groupe est la diversité de ses destinations en Europe, permettant à la majorité de ses clients de se rendre en voiture sur leur lieu de vacances. L'objectif est d'être à la fois présent à proximité des grandes agglomérations pour faciliter l'accès aux courts séjours, mais aussi de proposer un produit long séjour pour des vacances plus traditionnelles.

Au 30 septembre 2022, 55 % des hébergements exploités par le Groupe sont situés en France, 13 % aux Pays-Bas, 12 % en Espagne, 10 % en Allemagne et 8 % en Belgique. Le Groupe est également présent dans d'autres pays européens (Suisse, Angleterre, Italie, Autriche, Maroc), au travers de ses résidences Adagio.

Une clientèle diversifiée

La clientèle du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est essentiellement familiale. Toutefois, la diversification de son offre

produits (courts séjours, arrivées flexibles, développement et enrichissement des activités sur sites, offres packagées...) permet au Groupe d'attirer aussi bien les seniors que les millennials, les groupes que les couples sans enfant. Dans les Aparthotels Adagio®, le profil de la clientèle, historiquement majoritairement représenté par la clientèle d'affaires, a évolué avec la pandémie du Covid : la clientèle « loisirs » représente désormais 55 % des clients.

Un poids prépondérant de la distribution directe

La commercialisation du parc touristique est assurée à plus de 80% par des canaux de distribution directs, dont près de la moitié via les sites web du Groupe, ce qui présente l'avantage d'un coût réduit. Afin d'élargir son portefeuille de clients et de remplir au mieux les ailes de saison, le Groupe a également recours à de la distribution indirecte, par des agences et des tour-opérateurs intervenant sur l'ensemble des pays européens.

1.1.2 Environnement concurrentiel

1.1.2.1 Un acteur de référence

Avec 283 sites et près de 45 000 appartements exploités à bail ou en mandat, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est leader en Europe sur ce marché.

Le secteur des Résidences de Tourisme et Aparthotels représente ¼ de l'hébergement touristique en France, avec un parc de près de 2300 résidences et 178 500 appartements.

Sur ce marché français, le Groupe occupe une position de leader avec près de 200 résidences (soit 25 000 appartements).

Le Groupe fait face à une concurrence multiple, composée d'acteurs traditionnels (résidences de tourisme – Odalys, Appart'City, Lagrange, Goelia, Vacanceole, Belambra, Club Med... – hôtellerie de plein air...) mais également digitaux (distributeurs spécialisés et C to C – Airbnb, HomeAway...). En Europe du Nord, les principaux concurrents de Center Parcs Europe sont Roompot (185 parcs de bungalows aux Pays-Bas, Allemagne, Belgique, France et Espagne) et Landal Greenparks (115 parcs dans 9 pays, soit près de 15 000 bungalows aux Pays-Bas, Allemagne, Autriche, Belgique...).

Dans un tel contexte concurrentiel, le Groupe s'applique à mettre en avant ce qui le différencie, c'est-à-dire la garantie d'un niveau de qualité que seules les grandes marques peuvent apporter, la souplesse avec des vacances plus ou moins longues, des offres et thématiques personnalisables, des gammes de prix variées (alliant transport, services et activités) et du choix en matière de destination.

Pierre & Vacances-Center Parcs a également une activité de promotion immobilière et d'exploitation de résidences non médicalisées pour des seniors autonomes, sous la marque Senioriales. Ces résidences sont vendues soit en accession à la propriété, soit en investissement locatif auprès d'investisseurs particuliers ou institutionnels. Les principaux concurrents à l'activité des Senioriales sont des promoteurs spécialisés de résidences seniors comme Aegide ou Les Villages d'Or, et des promoteurs plus généralistes comme Akerys Promotion, Bouwfonds Marignan, Bouygues Immobilier, Altarea ou encore Nexity.

1.1.2.2 Des atouts concurrentiels forts

À travers un éventail de marques complémentaires et différenciées, le Groupe propose une offre complète et unique de locations meublées avec services à la carte. Dans le contexte actuel, sa **capacité à répondre aux attentes de chacun** est un élément de choix déterminant, notamment en termes de location meublée (des appartements et maisons prêts à vivre, en autonomie), de flexibilité (durée des séjours, jours de départ et d'arrivée), de services et d'animation pour tous, de restauration, de prix et de sécurité.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs présente à cet égard de **nombreux atouts par rapport à ses concurrents** :

- ♦ une grande diversité de destinations en Europe dans quatre univers : mer, montagne, campagne et ville ;
- ♦ une position unique, étant le seul acteur présent à la fois sur le segment des résidences de vacances, des villages de vacances et des résidences urbaines ;
- ♦ une image de marque et une notoriété forte, un réseau commercial étendu et une présence significative sur les réseaux sociaux ;
- ♦ un portefeuille de marques équilibré allant de l'offre économique (ex : Maeva) au tourisme haut de gamme (ex : Pierre & Vacances premium – Center Parcs VIP – Adagio premium) ;
- ♦ un tourisme de proximité, offrant une formule de vacances économique (plus de 90 % de nos clients se rendent en voiture sur nos sites) et moins exposée aux risques géopolitiques, climatiques et sanitaires ;
- ♦ une offre flexible (services à la carte, modularité des durées de séjours et des dates de départ et d'arrivée) ;
- ♦ une offre sécurisée par rapport à l'offre du « C2C » (Airbnb, Homeaway...) : mesures sanitaires strictes et normées, réception, gardiens, qualité des appartements et des emplacements assurée par une offre standardisée.

1.1.2.3 Réglementations

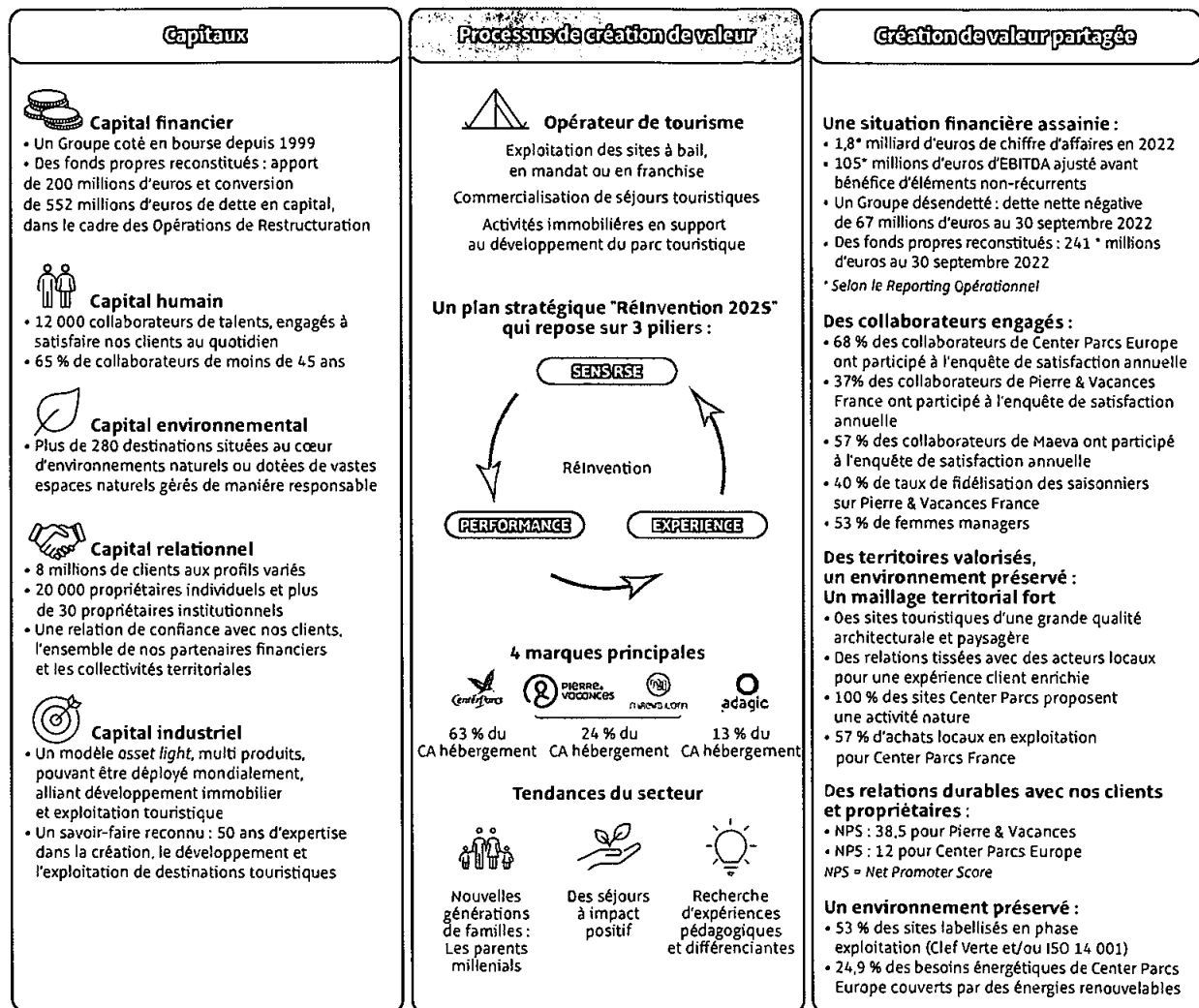
Dans le cadre de ses activités, le Groupe est soumis à différentes réglementations :

- ♦ **la réglementation relative à la protection des consommateurs ou des locataires** avec la directive européenne 2015/2302 du 25 novembre 2015 dite « DVAF » relative aux voyages à forfait et aux prestations de voyage liées (DVAF) transposée par l'ordonnance 2017-1717 du 20 décembre 2017. La DVAF a pour objectif général d'assurer un niveau élevé de protection des voyageurs en précisant le régime juridique des forfaits touristiques et en définissant un régime juridique pour les nouvelles combinaisons de services de voyage, permises notamment par Internet. Les assemblages de prestations touristiques sont ainsi pris en compte et donnent naissance à la catégorie nouvelle des prestations de voyage liées ;
- ♦ **la réglementation relative à la conformité**, avec la loi n° 2017-399 relative au devoir de vigilance des sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordre, le règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016 dit « RGPD » relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données ou encore la loi 2016-1691 du 9 décembre 2016 dite « Sapin II » relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique ;
- ♦ **la réglementation relative aux agents de voyages** : notamment la loi 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques et plus généralement les dispositions du Code du tourisme : obligations d'immatriculation, agréments, obligations d'informations, fourniture de garantie financière ou bien d'assurance ;
- ♦ **la réglementation applicable aux établissements recevant du public** : les immeubles sont destinés à recevoir du public doivent être aménagés et exploités dans des conditions définies par les articles R. 162-8 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées et par les articles R. 143-1 et suivants dudit Code, qui permettent de prévenir les risques d'incendie et de panique ;
- ♦ **la réglementation relative à l'eau** : les actifs de grande envergure doivent respecter la réglementation sur l'eau pour l'utilisation et les rejets qu'ils génèrent, et notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales, conformément aux articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- ♦ **la réglementation relative aux risques naturels et technologiques** : Les acquéreurs ou les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels, technologiques voire miniers, doivent être informés par le vendeur ou par le bailleur de l'existence de ces risques. Un état des risques, dénommé « État des risques et pollutions » est établi conformément au modèle défini par arrêté ministériel, est annexé au contrat de location ou à toute promesse de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente.

Pour les risques liés à la réglementation et en particulier à son évolution voir la section 2.2.2.3 « Risques réglementaires » du présent Document d'enregistrement universel.

1.1.3 Synthèse du modèle d'affaires

Notre Raison d'Être : « Nous nous engageons, en tant qu'acteur européen du tourisme de proximité, pour que chacun redécouvre l'essentiel dans un environnement préservé »



1.1.4 Stratégie RéInvention

Le 18 mai 2021, le Groupe a annoncé son nouveau plan stratégique, RéInvention.

Ce plan stratégique, **créateur de performance et de valeur, repose sur une nouvelle vision d'un tourisme de proximité réinventé**, avec trois décisions majeures, en phase avec la Raison d'Être du Groupe ⁽¹⁾ :

- ♦ une modernisation radicale et une montée en gamme généralisée de notre offre, supportée par des CAPEX représentant près de 380 millions d'euros sur la période 2023-2026, en complément d'un programme de rénovation de plus de 700 millions d'euros sur les Domaines Center Parcs, entamé depuis 2017 et financé majoritairement par leurs propriétaires ;
- ♦ la bascule d'une offre d'hébergeur à une offre 100 % expérientielle, plus digitale, personnalisée et servicielle ;
- ♦ un développement ambitieux et responsable, de nouveaux concepts, plaçant nos expertises immobilières au service de l'expérience client.

Décisions stratégiques

Montée en gamme et modernisation

- ♦ Des investissements supplémentaires par rapport à l'historique et en continu : près de 380 millions d'euros financés par le Groupe sur 4 ans, dont 2/3 sur les Domaines Center Parcs.
- ♦ Un plan de rénovation massif sur les Domaines Center Parcs : 715 millions d'euros sur la période 2017-2026, financés à 90 % par nos partenaires institutionnels (10% par le Groupe), pour la rénovation de 100 % des Domaines :
 - évolution du mix : 62 % des hébergements en catégorie premium ou supérieure en 2025 (+ 16 pts vs. 2019) ;
 - un objectif de croissance du RevPar de 35 %, conforté par l'historique de nos rénovations (+ 43 % observé sur les 7 derniers Domaines rénovés).
- ♦ Poursuite de la rationalisation du parc Pierre & Vacances, avec une stratégie adaptée par catégorie de sites (rénovation offensive de 18 résidences *top* et *mid performers* représentant 16 millions d'euros de CAPEX sur 2 ans, pour un objectif de croissance du RevPar de 23 % sur ces sites rénovés).

Bascule vers des offres 100 % expérientielles

- ♦ Accélération du déploiement des activités *family booster* ⁽²⁾ au sein de tous les Domaines Center Parcs.
- ♦ Dynamisation des ventes sur site : croissance des réservations d'activités avant séjour, nouvelle offre de loisirs et de restauration autour de la Découverte et de la Nature, flexibilité et *revenue management*.
- ♦ Offre digitalisée pour une expérience clients fluide.
- ♦ Refonte du parcours client et de la stratégie commerciale (*pricing*, *revenue management* et CRM).

- ♦ Nouvelle gamme de camping *maeva.com* pour une offre « *slow tourisme* ».
- ♦ Nouveaux partenariats stratégiques *well being* et « *bio/local* ».

Développement ambitieux et responsable, au service de l'expérience client

- ♦ L'immobilier *Business partner* au service du développement qualitatif et quantitatif de l'offre touristique : développement dynamique de nouveaux projets et de travaux de rénovations en France et en Europe.
- ♦ Le respect d'un taux d'effort (poids des loyers / EBITDAR) maximum pour tout nouveau développement.
- ♦ Une approche sélective des projets : priorité mise sur la rénovation et sur des projets de développement de plus petite taille, mieux intégrés à leur environnement.
- ♦ Un développement de modes de contrats alternatifs à la prise à bail : contrats de *management* et franchises.

Objectifs financiers

Dans le cadre de l'accord lié à la restructuration du Groupe conclu le 10 mars 2022, Alcentra, Fidera et Aream ont confirmé partager les orientations stratégiques de RéInvention en précisant qu'un délai supplémentaire pouvant aller de 12 à 24 mois dans la réalisation des objectifs financiers initialement établis (et légèrement révisés à l'automne 2021) ne pouvait être exclu au vu du contexte sanitaire et international actuel.

L'actualisation des objectifs financiers du plan du Groupe et leur projection jusqu'en 2026, annoncées le 22 avril 2022, intègrent ce décalage calendaire, auquel s'ajoutent les principaux éléments suivants :

- ♦ une plus grande sélectivité des projets de développement retenus dans le plan d'affaires et un report calendaire de certains programmes (incidences en termes de marge immobilière et tounstique) ;
- ♦ l'intégration à 100 % du périmètre Villages Nature® à compter du 15 décembre 2022 (vs. 50 % précédemment) ;
- ♦ un renchérissement des coûts des matières premières et de l'énergie, et une inflation des salaires sur site (tensions sur le marché de l'emploi dans certains secteurs – notamment ménage et restauration) ;
- ♦ une approche plus conservatrice sur l'évolution des prix moyens de vente et des taux d'occupation, et de manière générale une prudence sur les objectifs, notamment sur les deux dernières années du plan pour lesquelles la qualité prédictive est plus incertaine.

Cette actualisation des objectifs financiers a été agréée avec Alcentra, Fidera et Aream, étant rappelé que le plan d'affaires du Groupe, qui porte un projet de transformation ambitieux, fait l'objet de mises à jour périodiques.

(1) « Nous nous engageons, en tant que leader européen du tourisme de proximité, pour que chacun redécouvre l'essentiel dans un environnement préservé ».

(2) *Family Booster* (n.) : donner un élan d'énergie et booster les bonnes ondes en famille ; renforcer les liens familiaux qui constituent la clef du bonheur.

Pour rappel, les objectifs communiqués le 22 avril 2022 étaient les suivants :

Principaux objectifs ⁽¹⁾ exprimés selon le reporting opérationnel ⁽²⁾

En millions d'euros	Exercice 2022/2023 ⁽³⁾	Exercice 2024/2025	Exercice 2025/2026
Chiffre d'affaires des activités touristiques	1 620	1 795	1 877
EBITDA ajusté ⁽⁴⁾ Groupe*	105	170	187
Flux de trésorerie opérationnels ⁽⁵⁾ Groupe	37	65	93

* Essentiellement générés par les activités touristiques.

À la date du présent Document d'Enregistrement, le Groupe confirme ses objectifs.

Pour l'exercice 2022/2023, le Groupe reste confiant, tout en étant vigilant, sur sa capacité à compenser la hausse de ses coûts opérationnels (énergie & salaires notamment) par des augmentations de prix de vente, grâce à la montée en gamme de son offre :

- ♦ les prévisions de chiffre d'affaires des activités touristiques ont en conséquence été revues à la hausse, à 1 660 millions d'euros (vs. 1 620 millions d'euros précédemment). Le Groupe retient l'hypothèse d'une progression du prix moyen de vente par rapport à l'exercice 2021/2022, hypothèse corroborée par la poursuite de la stratégie de montée en gamme du parc touristique et le niveau de réservations à date sur le 1^{er} semestre de l'exercice (à la date du présent Document d'Enregistrement, le chiffre d'affaires hébergement déjà réservé représente près de 80% du budget du 1^{er} semestre de l'exercice) ;
- ♦ les prévisions d'EBITDA et de flux de trésorerie ont été maintenues, intégrant à la fois la hausse de l'activité (cf hypothèses supra) et celle de ses coûts opérationnels. Le Groupe travaille également sur des plans d'économies complémentaires (OPEX & CAPEX) qu'il pourrait activer si l'environnement économique devenait moins favorable.

Point d'avancement

Les performances enregistrées en 2022 confortent le Groupe dans :

- ♦ la pertinence des orientations stratégiques de RéInvention ;
- ♦ le positionnement et la qualité de son offre touristique et de ses marques qui répondent aux aspirations nouvelles des clients pour un tourisme de proximité.

L'exécution du plan RéInvention est en marche et se décline en 5 priorités stratégiques :

1. dynamisation du chiffre d'affaires ;
2. réduction des coûts ;
3. transformation de la relation bailleurs ;
4. nouvelle culture orientée cash et ROI ⁽⁶⁾ ;
5. développement sélectif et responsable.

2022 a été une première année d'exécution du plan avec des résultats tangibles.

(1) Ces prévisions, pour l'exercice 2022/2023 et ces objectifs, pour les exercices suivants, sont fondés sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par le Groupe à la date de leur établissement. Ces données, hypothèses et estimations sont susceptibles d'évaluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement sanitaire, économique ou financier. La survenance d'un ou plusieurs risques décrits au chapitre 2 « Facteurs de risque » du Document d'enregistrement universel, pourrait avoir un impact sur les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe et donc venir remettre en cause sa capacité à réaliser ses objectifs et prévisions. Le Groupe ne prend donc aucun engagement, et ne donne aucune garantie vis-à-vis de la réalisation des prévisions présentées.

(2) Afin de refléter la réalité opérationnelle des activités du Groupe et la lisibilité de leur performance, la communication financière du Groupe, en ligne avec le Reporting Opérationnel tel que suivi par le management, intègre proportionnellement les résultats des co-entreprises et n'intègre pas l'application de la norme IFRS 16.

(3) Les prévisions pour l'exercice clos le 30 septembre 2023 ont été établies sur une base comparable aux informations financières historiques et conformément aux méthodes comptables appliquées dans les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 30 septembre 2022, hors l'incidence des normes IFRS 11 et IFRS 16 (conformément au reporting opérationnel du Groupe). Ces prévisions reposent principalement sur les hypothèses décrites ci-dessus, lesquelles correspondent à des facteurs que peuvent influencer les membres des organes d'administration et de direction de la Société. Ces prévisions reposent également sur l'hypothèse d'une stabilité de l'environnement macroéconomique (notamment réglementaire, sanitaire à court / moyen terme et politique), lequel échappe totalement à l'influence des membres des organes d'administration et de direction de la Société.

(4) EBITDA ajusté = résultat opérationnel courant issu du Reporting Opérationnel (résultat opérationnel consolidé avant autres produits et charges opérationnels non courants, hors l'incidence des normes IFRS 11 et IFRS 16), retraité des provisions et les dotations nettes aux amortissements sur actifs opérationnels immobilisés. L'EBITDA ajusté s'entend en ce compris le bénéfice de l'économie de loyers réalisée par le projet Villages Nature au résultat des accords conclus en mars 2022, d'un montant de 14,4 millions d'euros au titre de l'exercice 2022/2023, de 14,6 millions d'euros au titre de l'exercice 2023/2024, de 8,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2024/2025 et de 4,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2025/2026.

(5) Flux de trésorerie opérationnels, après CAPEX et avant éléments non récurrents et flux liés aux activités de financement.

(6) Return on Investment.

Dynamisation du chiffre d'affaires

Expérience Client

Le Tourisme de proximité est au cœur de la stratégie de nos marques. Le Groupe déploie sa feuille de route pour offrir à ses clients des expériences authentiques et locales, des activités Nature, un parcours client fluide et personnalisé.

Quelques résultats tangibles à titre d'illustration :

Pierre & Vacances

- ◆ +3 000 activités authentiques & locales dont 300 à la montagne.
- ◆ Partenariats stratégiques (FamilEat - restauration à base de produits de saison, de marques françaises engagées dans une démarche durable et solidaire -, Café Joyeux : café solidaire et inclusif).
- ◆ Mise en place d'un nouveau livret d'accueil digital.
- ◆ Check in en ligne.
- ◆ Flexibilité des séjours (ex : possibilité d'arriver le dimanche dans 17 résidences dans les plus belles stations...).

maeva

- ◆ Calcul de l'empreinte carbone avec la calculette carbone CO2Cotte, une 1^{ère} dans le secteur de la location de vacances.
- ◆ Réservation d'hébergements engagés dans une démarche environnementale (Ecolabel Européen, Clé verte et Affichage environnemental).
- ◆ Nouveaux filtres sur le site : locations avec borne de recharge électrique, proposant la location de vélo, proches d'une gare SNCF, à moins de 100 km de chez soi.
- ◆ Flexibilité des séjours au ski (dimanche/dimanche, courts-séjours...).

Center Parcs

- ◆ Enrichissement des activités autour du thème de la nature (découvrir la faune et la flore, cuisiner des légumes et plantes cueillis sur place, s'occuper des animaux à la ferme, planter son potager...).
- ◆ Refonte de l'App MyCP : parcours client plus fluide.
- ◆ Digitalisation des domaines : 2/3 à date (+20 pts vs 2021) : check-in 100% fluide, bracelet connecté faisant office de wallet...
- ◆ Convergence des environnements App, Web.

Des nouveaux concepts plébiscités par les clients

Nos produits évoluent pour répondre aux nouvelles tendances du tourisme de proximité et aux nouvelles attentes clients.

Notre dernier domaine **Center Parcs des Landes de Gascogne** ouvert en mai 2022 -, 7^{ème} domaine Center Parcs en France et 29^{ème} en Europe - illustre ce changement : nouvelle génération de Domaine de taille moyenne (400 cottages), mieux intégré à son environnement et mettant en œuvre des mesures fortes pour maîtriser son empreinte écologique :

- ◆ nouveaux cottages thématiques et insolites : maisons à la ferme et maisons dans les arbres ;
- ◆ activités nature : 4 jardins potagers, conçus selon les principes de la permaculture ;
- ◆ offre restauration conçue en collaboration avec un chef local, Michel Dussau ;

- ◆ marché des producteurs 2 fois par semaine en collaboration avec des partenaires et producteurs ;
- ◆ empreinte carbone limitée Chaufferie biomasse qui alimentera 90% du besoin en énergie du centre village y compris l'espace aquatique.

Le domaine Center Parcs des Landes de Gascogne est plébiscité par nos clients, avec un taux d'occupation moyen de 92% depuis son ouverture, un prix moyen de vente supérieur de 25% et un NPS supérieur de 16 points à ceux enregistrés dans l'ensemble des Center Parcs en France.

Le domaine Terhills Resort by Center Parcs (Belgique), ouvert en juin 2021, et exploité sous mandat de gestion, connaît lui aussi un franc succès, avec un taux d'occupation moyen de 79% en 2022, un prix moyen de vente supérieur de 50% à ceux enregistrés dans l'ensemble des Center Parcs belges, allemands et néerlandais, et un NPS supérieur de plus de 20 points à celui enregistré par l'ensemble des Center Parcs en Belgique.

Modernisation et montée en gamme

Le plan de rénovation, un des piliers du plan RéInvention poursuit son déploiement en 2022.

Center Parcs

Des travaux de rénovation ont été effectués dans 13 domaines pour un montant de CAPEX engagé sur l'exercice de 123 millions d'euros. 84% des cottages Center Parcs exploités par le Groupe sont désormais neufs ou rénovés.

Le RevPar des domaines rénovés progresse en 2022 :

- ◆ ZANDVOORT (rénové 2020) : +38% vs 2019 ;
- ◆ DE HAAN (rénové en 2020) : +50% vs 2019 ;
- ◆ ERPERHEIDE (rénové en 2021) : +34% vs 2019.

Pierre & Vacances

Des rénovations ont été effectuées dans 5 résidences pour un montant de CAPEX de 3 millions d'euros.

Pierre & Vacances, c'est aujourd'hui 52 résidences neuves ou rénovées et 39 résidences premium 4 ou 5*, avec espace bien-être et spa (affichant une marge d'EBITDA supérieure de 4 pts à celles des autres résidences P&V en 2022).

Optimisation du revenu management et de la distribution

Des chantiers ont été lancés autour de la refonte de la stratégie commerciale (Pricing, Revenu Management et Distribution) au sein des marques du Groupe.

Quelques résultats tangibles à titre d'illustration :

Center Parcs

- ◆ Pilotage du mix canal : 88% de ventes directes : +2 pts vs 2021, dont 64% de ventes Web (+ 2pts vs 2021).
- ◆ Développement des ventes sur site : SPS* +9% vs 2019.
- ◆ Optimisation du prix :
 - Surbooking inter-cottage ;
 - Tarification en milieu de semaine hors vacances scolaires ;
 - Préférence d'emplacement du cottage ;
 - Refonte de la stratégie de remise.
- ◆ Projet d'un nouveau Système de Revenu Management.

Satisfaction client

Le Groupe enregistre en 2022 une hausse de la satisfaction client et un changement de la perception sur nos marques :

- ♦ 50% de nouveaux clients chez Center Parcs et Pierre & Vacances sur l'été 2022 ;
- ♦ NPS : +15 points vs 2021 ;
- ♦ Des marques récompensées :
 - Center Parcs élu Service Client de l'Année 2023 dans la catégorie "Tourisme" par BVA,
 - Pierre & Vacances : Prix de la meilleure campagne publicitaire décerné par Hospitality Awards.

Réduction des coûts

Le Groupe a défini et lancé un plan ambitieux d'amélioration de sa performance visant une réduction des coûts d'environ 60 millions d'euros d'ici à 2026, dont 50% prévues en 2023.

Quelques chantiers à titre d'illustration :

- ♦ restructuration du pôle Immobilier en deux Directions transverses : « Asset Management » et « Grands Projets » ;
- ♦ projet d'optimisation et de redimensionnement des fonctions transverses (81 postes en France et 24 postes aux Pays-Bas) :
 - externalisation de la paie,
 - externalisation partielle de la comptabilité,
 - redimensionnement des effectifs de la Direction des Grands Projets à son volume d'activités ;
- ♦ unification des organisations pour simplifier et apporter des synergies :
 - Fonctions Sales & Marketing et Opérations de Center Parcs au niveau européen,
 - Directions de Pierre & Vacances France et Espagne ;
- ♦ passage en organisation Flex-office : - 40% de la surface des bureaux du siège du Groupe (Paris) ;
- ♦ performance de l'IT : engagement d'un projet de convergence et de modernisation des systèmes d'information (système de réservation et d'expérience clients centralisé commun à Pierre & Vacances et Center Parcs).

Relations avec les bailleurs

Le Groupe déploie sa nouvelle feuille de route pour engager ses bailleurs dans la réinvention du tourisme de proximité.

- ♦ Conclusion de la procédure amiable de conciliation avec les bailleurs (taux d'adhésion global des bailleurs individuels aux propositions du Groupe de 81%, tout avenant confondu).
- ♦ **Bailleurs individuels** : nouvelle relation fondée sur la transparence, la considération et l'approche gagnant-gagnant :
 - déploiement d'un plan comprenant le renforcement de la communication et de l'écoute des propriétaires ;
 - rénovation des actifs :
 - Pierre & Vacances : rénovation de 5 résidences pour 3 millions d'euros de CAPEX,
 - Adagio : rénovation de 120 appartements de la résidence Paris Tour Eiffel pour 2,2 millions d'euros.

♦ **Bailleurs institutionnels** : structuration de la relation et construction de partenariats de long terme créateurs de valeur :

- rencontre de tous les bailleurs institutionnels pour partager une vision commune autour des fonds de commerce et des actifs ;
- initiation des échanges sur la baisse des consommations énergétiques et la décarbonation.

Gouvernance et pilotage de l'exécution et orientation Cash et ROI

Le Groupe a renforcé en 2022 sa gouvernance interne pour assurer le pilotage de l'exécution de Réinvention. De nouveaux comités de pilotage ont été mis en place pour assurer un meilleur suivi. Cette gouvernance renforcée est en place depuis 6 mois.

Exécution de la transformation

Le plan de transformation est décliné en feuilles de route stratégiques par Business Lines et feuilles de route transverses au Groupe.

La responsabilité de l'exécution de chaque feuille de route est portée par un membre du COMEX.

Le pilotage de l'exécution de chaque feuille de route est assurée à travers des comités de pilotage mensuels. Ce dispositif est sponsorisé par le Directeur Général et conjointement animé par le Directeur Financier et le Directeur de la Transformation du Groupe.

Instauration d'une culture cash

Dans ce cadre de sa transformation, le Groupe met en œuvre une feuille de route dédiée pour développer et ancrer une culture de la gestion du cash.

A ce titre, le Groupe a :

- ♦ élaboré un plan d'amélioration du BFR ;
- ♦ développé des outils et KPIs de monitoring à tous les niveaux ;
- ♦ incentivé le management sur des objectifs de cash.

Animation de la communauté des managers

Le Groupe a également lancé un programme d'animation de la communauté Réinvention Leaders Community (RLC), constituée des top 140 managers du Groupe afin de les fédérer et de les mobiliser autour de l'exécution de Réinvention.

Simplifier et réduire les risques pour le Groupe

Externalisation du financement de l'activité immobilière

- ♦ Création, le 5 août 2022, d'une société foncière (SCI Pastel Développement) par Aream et d'autres partenaires institutionnels.
- ♦ Objet : acquérir et donner à bail notamment au Groupe PVCP des hébergements touristiques.

La SCI Pastel Développement assurera le financement des projets, supprimant ainsi le risque de portage de ces actifs par le Groupe.

La Foncière pourrait également permettre au Groupe de bénéficier de loyers plus compétitifs que ceux proposés par des bailleurs tiers.

Un développement sélectif en « asset-light »**Center Parcs**

- ◆ Pose de la 1^{re} pierre du domaine Center Parcs à Nordborg au Danemark, qui sera exploité en mandat de gestion à compter de 2024.

Pierre & Vacances

- ◆ 8 ouvertures chez Pierre & Vacances en 2022 en France et en Espagne et une signature sous mandant de gestion à Cassis. Des discussions sont en cours pour des développements en France et en Europe.

maeva

- ◆ Expansion du réseau maeva Home : 25 agences de locations saisonnières maeva Home et 31 campings maeva en 2022 ; acquisitions de 2 agences en 2022 à La Plagne et à Val Thorens.

Adagio

- ◆ 5 ouvertures sous les enseignes Adagio et Adagio Access en 2022: Kiel (Franchise), Zurich (Franchise), Stuttgart Airport (Franchise) Malte (Master Franchise), Dubai Jumeirah (Master Franchise) et 3 signatures : Montpellier (Franchise), Rome Colombo (JV – Access), Clermont Ferrand (Franchise).

Responsabilité Sociale et Environnementale

La démarche de responsabilité est placée au cœur de nos marques et de nos process pour contribuer à la transformation du Groupe et du tourisme vers un modèle plus résilient.

Déploiement de la stratégie RSE Groupe**« Agir pour un tourisme à impact positif »**

Cette stratégie est retranscrite par les marques autour des 3 axes :

- ◆ accélérer notre transition écologique ;
- ◆ contribuer au dynamisme des territoires ;
- ◆ engager nos clients et nos collaborateurs dans ce tourisme durable.

Pierre & Vacances : des vacances locales bas carbone, avec :

- ◆ 56 résidences labellisées Clef verte en 2022 ;

- ◆ 71 résidences accessibles sans voiture ;
- ◆ location de vélos dans une trentaine de ;
- ◆ ancrage local : des équipes locales, un catalogue de + de 3 000 activités authentiques et un nouveau livret d'accueil digital.

Maeva : un distributeur engagé pour promouvoir de nouveaux usages et un tourisme de proximité

- ◆ Calculette carbone CO2Cotte.
- ◆ Partenariat de mobilité partagée avec Tictactrip.
- ◆ Identification des locations de vacances éco-engagées.
- ◆ Nouveaux filtres sur le site maeva.com: locations avec borne de recharge électrique, proposant la location de vélo, proches d'une gare SNCF, à moins de 100 km de chez soi.

Center Parcs : poursuite des actions initiées de longue date autour de la RSE

- ◆ 100% des résidences labellisées Clef Verte, ISO14001 et ISO5001.
- ◆ 100% des sites proposent des activités Nature et lancement d'activités en lien avec la biodiversité ordinaire, sur 19% sites, avec un objectif de 100% en 2025.
- ◆ Près de 80% d'achats locaux (<150 km) pour les projets de construction et de rénovation.
- ◆ Signature d'une charte d'engagement éco-responsable avec Areas, le partenaire sur la restauration.

Limiter l'impact à court terme de la hausse des coûts de l'énergie

- ◆ Couverture en 2023 à 90% en électricité et à 100% en gaz.
- ◆ Engagement du plan de sobriété dès cet été avec pour objectif -10% sur les consommations d'énergie d'ici à 2 ans.

Une vision à long terme pour contribuer à la neutralité carbone

- ◆ D'ici 2030 : diviser par 2 nos émissions CO2, soit 5% par an.
- ◆ Nos leviers : améliorer la performance énergétique et baisser nos besoins sur sites.
- ◆ Investissements en partenariat avec des acteurs industriels et en coordination avec nos bailleurs.

1.1.5 Perspectives**Une situation financière assainie**

Le 16 septembre 2022, les Opérations de Restructuration financière et capitalistique ont été finalisées.

Cette restructuration a permis un important apport de fonds propres et une réduction significative de l'endettement du Groupe :

- ◆ apport de fonds propres d'environ 200 millions d'euros ;
- ◆ désendettement massif du Groupe avec, notamment, la conversion en capital de 555 millions d'euros de dette ;
- ◆ émission et attribution gratuite de 42 321 972 bons de souscription d'actions de la Société (les « BSA Actionnaires ») au profit de l'ensemble de ses actionnaires justifiant d'une inscription en compte de leurs actions le 5 août 2022 ;

- ◆ émission de 41 934 100 bons de souscription d'actions de la Société (les « BSA Créanciers ») à l'occasion de leur détachement des actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital de conversion susmentionnée ;
- ◆ émission et attribution gratuite de 39 107 134 bons de souscription d'actions de la Société (les « BSA Garants ») au profit d'Alcentra et de Fidera, lesquels ont été exercés par ces derniers avant le 30 septembre, donnant lieu à l'émission d'autant d'actions ordinaires nouvelles de la Société ; et
- ◆ mise en place d'un nouveau financement d'un montant global maximum en principal d'environ 300 millions d'euros, dont l'échéance est pour l'essentiel à horizon 2027.



Les prévisions de trésorerie à 12 mois sont désormais excédentaires et montrent que le Groupe est en mesure de faire face aux besoins de ses activités. Le Groupe estime enfin que sa structure financière post-Opérations de Restructuration, considérablement assainie et allégée, aura pour effet de desserrer les contraintes qui pèsent actuellement sur le Groupe.

Après réalisation des opérations de restructuration, 25,4 % ⁽¹⁾ du capital de Pierre et Vacances SA est détenu par Alcentra, 24,2 % par Fidera, 11,9 % par les créanciers du PGE, 8,8 % par Pastel Holding, et 29,7 % par le flottant (dont 16,1% issus de la conversion de créances en capital et 5,5% issus de l'augmentation de capital réservée à Schelcher Prince Gestion et à certains porteurs d'Ornane).

La réalisation des opérations de restructuration s'accompagne d'un renouvellement intégral du Conseil d'Administration, désormais présidé par M. Georges Sampeur.

Avec une gouvernance entièrement renouvelée, le Groupe dispose des ressources nécessaires à la mise en œuvre de son Plan Stratégique « Réinvention ».

Activité au 1^{er} trimestre de l'exercice 2022/2023

Le portefeuille de réservations touristiques engrangé à date pour le 1^{er} trimestre de l'exercice 2022/2023 est en hausse par rapport à celui de l'exercice précédent, tiré notamment par les performances de Center Parcs, validant la stratégie du Groupe, et d'Adagio. Cette croissance est liée à la fois à la poursuite de la hausse des prix moyen de vente, ainsi qu'à une progression du nombre de nuits vendues.

Dans un contexte macro-économique difficile, le Groupe reste vigilant et mène un travail approfondi sur ses coûts de structure.

(1) Sur base non diluée, cf. communiqué de presse du 16 septembre 2022, disponible sur le site Internet du Groupe : www.groupepvcp.com

1.2 Renseignements sur la Société

1.2.1 Renseignements de caractère général

Dénomination sociale

Pierre et Vacances.

Siège social

L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai
– 75947 Paris Cedex 19.

Numéro de téléphone : + 33 (1) 58 21 58 21.

Forme juridique

Société anonyme à Conseil d'Administration de droit français régie par le Code de commerce ainsi que par ses statuts.

Date de constitution – durée

L'expiration de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés intervenue le 7 août 1979, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation.

Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

- ♦ la prise de participation dans toutes sociétés, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou autrement, et notamment dans toutes les sociétés ayant pour objet :
 - la réalisation d'opérations de commercialisation immobilière et de gestion,
 - la réalisation d'acquisitions foncières, l'aménagement de terrains, la revente desdits terrains, la réalisation d'opérations de construction,
 - l'exploitation sous toutes ses formes de résidences, hôtels, motels, locaux vides ou meublés, restaurants de toutes catégories ; toutes activités d'organisation et d'animation des séjours, des loisirs et des vacances ; toutes participations directes ou indirectes dans toutes sociétés françaises ou étrangères se rapportant à l'objet ci-dessus ou susceptibles d'en favoriser le développement ;
- ♦ la gestion et l'assistance technique, administrative, juridique et financière de ces mêmes sociétés et de leurs filiales ;
- ♦ et généralement, toutes opérations commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou susceptibles d'en favoriser le développement.

Numéro RCS, code NAF et LEI

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 316 580 869.

Le code NAF de Pierre et Vacances est le 7010Z.

Le code LEI de Pierre et Vacances est le 969S009FXHWX468RM706.

Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} octobre et s'achève le 30 septembre de l'année suivante.

Consultation des documents et renseignements relatifs à la Société

Les documents sociaux relatifs aux trois derniers exercices (comptes annuels, procès-verbaux des Assemblées Générales, feuilles de présence à ces Assemblées Générales, liste des administrateurs, rapports des Commissaires aux Comptes, statuts, etc.) peuvent être consultés au siège social de Pierre et Vacances.

En outre, les statuts de la Société et, le cas échéant, les rapports, les courriers, les évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, les informations financières historiques de la Société pour les deux exercices précédents, peuvent être consultés au siège social de Pierre et Vacances.

Affectation des résultats (article 20 des statuts)

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements ou provisions, constituent les bénéfices nets (ou les pertes) de l'exercice.

Sur les bénéfices nets, diminués le cas échéant des pertes antérieures, il est fait un prélèvement d'un vingtième au moins pour constituer le fonds de réserve prévu par la loi et dit « réserve légale », et ce, tant que ce fonds est inférieur au dixième du capital social.

Le solde, augmenté le cas échéant des reports bénéficiaires, constitue le bénéfice distribuable aux actionnaires.

L'Assemblée Générale a la faculté de prélever les sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves généraux ou spéciaux dont elle détermine l'affectation ou l'emploi.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la résolution indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

L'Assemblée a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en actions dans les conditions légales ou en numéraire.

Clauses statutaires particulières

Droit de vote double (article 16 des statuts)

Le droit de vote attaché aux actions ordinaires est proportionnel au capital qu'elles représentent. À égalité de valeur nominale, chaque action ordinaire de capital ou de jouissance donne droit à une voix.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce, aucun droit de vote double n'est attaché aux actions de la Société.

Titres au porteur identifiables (article 7.1.2 (B) des statuts)

La Société peut, dans les conditions réglementaires, demander à tout moment à l'organisme chargé de la compensation des titres le nom ou la dénomination sociale, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées d'actionnaires, ainsi que le nombre de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions attachées à ces titres ; à la demande de la Société, les informations visées ci-dessus pourront être limitées aux personnes détenant un nombre de titres fixé par cette dernière.

Franchissements de seuils (article 8 des statuts)

Outre les seuils légaux, les statuts de la Société prévoient que toute personne physique ou morale, qui, agissant seule ou de concert, vient à détenir, au sens de l'article L. 233- 9 du Code de commerce, directement ou indirectement, un pourcentage du capital ou des droits de vote, égal ou supérieur à 5 % ou à un multiple de ce pourcentage, est tenue d'informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant le nombre de droits de vote et de titres qu'elle possède ainsi que les droits de vote qui y sont attachés, dans un délai de cinq jours de Bourse à compter du franchissement de chacun de ces seuils. Cette déclaration de franchissement de seuil indique également si les actions ou les droits de vote y afférents sont ou non détenus pour le compte ou de concert avec d'autres personnes physiques ou morales.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée, sont privées de droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, dès lors qu'un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction du capital ou des droits de vote de la Société au moins égale à 5 % du capital ou des droits de vote en font la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale. La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

Assemblées Générales (articles 16, 17 et 18 des statuts)

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans l'avis de convocation. Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales personnellement ou par mandataire, sur justification de son identité et de la propriété des actions. Le droit de participer aux Assemblées Générales est subordonné :

- ♦ en ce qui concerne les titulaires d'actions nominatives, à l'inscription des actions au nom de l'actionnaire sur les registres de la Société deux jours ouvrés au moins avant la réunion de l'Assemblée Générale ;
- ♦ en ce qui concerne les titulaires d'actions au porteur, au dépôt dans les conditions prévues par la loi, du certificat établi par l'attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité deux jours ouvrés avant la date de l'Assemblée Générale.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées dans l'avis de convocation à l'Assemblée et dans les conditions prévues par la loi. Tout actionnaire peut également, si le Conseil d'Administration le décide au moment de la convocation à l'Assemblée, participer et voter à l'Assemblée Générale par des moyens électroniques de télécommunication ou de télétransmission permettant leur identification dans les conditions fixées par la loi. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires participant à l'Assemblée par visioconférence ou par des moyens électroniques de télécommunication ou de télétransmission, y compris Internet, permettant leur identification dans les conditions fixées par la loi.

Modalités de convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par le Conseil d'Administration, à défaut par le Commissaire aux Comptes, dans les conditions prévues à l'article R. 225-162 du Code de commerce, ou encore par un mandataire désigné par le Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs actionnaires réunissant au moins 5 % du capital social.

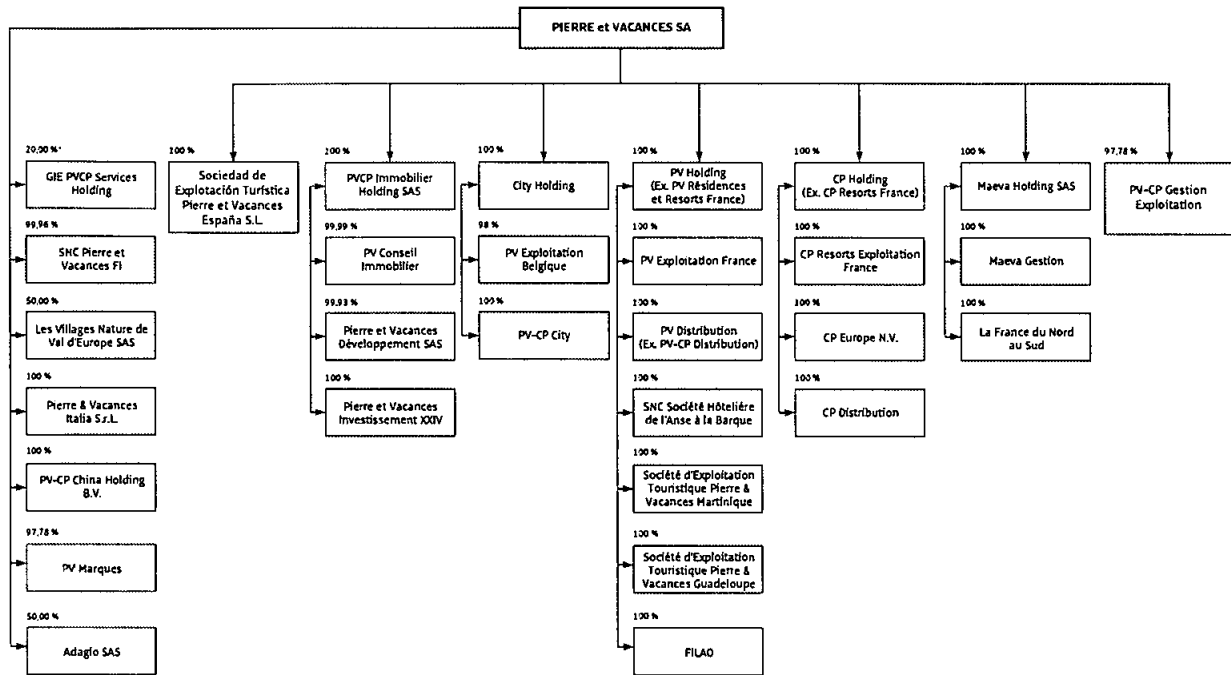
Les convocations sont faites par un avis inséré dans l'un des journaux habilités à recevoir les annonces légales dans le département du siège social. Les actionnaires titulaires d'actions nominatives sont convoqués par lettre missive qui est recommandée, s'ils le demandent, à charge pour eux en ce cas d'en avancer les frais. Si toutes les actions sont nominatives, les insertions prévues à l'alinéa précédent peuvent être remplacées par une convocation faite aux frais de la Société, par lettre recommandée adressée à chaque actionnaire.

Changement de contrôle

Il n'existe pas de disposition statutaire, d'une charte ou d'un Règlement intérieur de la Société qui aurait pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.

1.2.2 Organisation juridique de Pierre et Vacances

Organigramme juridique simplifié au 30 septembre 2022



* So de réparti à parts égales (50%) entre City Holding Adagio SAS, PV Holding, CP Holding, Maeva Holding, PV-CP Gestion Exploitation, PV Conseil Immobilier, PV Développement SAS, PV Senioriale Promotion et Commercialisation, SET PV Espana

Pierre et Vacances SA, Holding du Groupe, société cotée sur le marché réglementé d'Euronext à Paris, détient les participations dans l'ensemble des sous-Holdings. Elle supporte des honoraires extérieurs et les charges relatives au siège de l'Artois, Paris 19e (notamment les loyers) qu'elle refacture aux différentes entités du Groupe selon des clés de répartition via le GIE PVCP Services Holding, notamment en fonction des m2 occupés ou de toute autre clé pertinente. Pierre et Vacances SA est amenée à octroyer des cautions ou garanties à des établissements bancaires pour le compte de ses filiales dans le cadre de la mise en place de financements corporate ou de garanties financières d'achèvement.

Le **GIE PVCP Services Holding** réalise et facture des prestations de direction, gestion administrative, comptable, financière, juridique et informatique du Groupe, et prend en charge les services communs aux différentes sociétés du Groupe par le biais de conventions de prestations de services.

Pierre & Vacances FI est la société centralisatrice de trésorerie du Groupe. Elle remonte les excédents de trésorerie des filiales, assure la redistribution à celles qui ont des besoins et place le solde.

PV Marques détient et gère les marques Pierre & Vacances, Maeva et Multivacances. À ce titre, elle refacture des redevances de marques aux entités opérationnelles.

Les Holdings des marques Pierre & Vacances, Center Parcs, Maeva et Adagio (PV Holding, CP Holding, Maeva Holding et City Holding) portent le **management** et les équipes supports propres à chacune des **Business Lines**.

PV Distribution et CP Distribution sont dédiées aux activités de promotion et de commercialisation des résidences, parcs et villages. À ce titre, elles refacturent des commissions de commercialisation aux entités exploitantes (par ex PV Exploitation France et CP Resorts Exploitation France).

CP Resorts Exploitation France regroupe toutes les activités d'exploitation des Domaines Center Parcs en France et qui contrôle elle-même la SNC Domaine du Lac d'Ailette, filiale en charge de l'exploitation touristique du Domaine du Lac d'Ailette en France.

PV Exploitation France regroupe toutes les activités d'exploitation des villages et des résidences et Pierre & Vacances à l'exception des deux villages aux Antilles.

PVCP City et PV Exploitation Belgique regroupent les activités d'exploitation des résidences Adagio dont Pierre & Vacances est preneur à bail. Les résidences sont gérées sous mandat par Adagio SAS.

Adagio SAS est une joint-venture 50/50 avec le groupe Accor. Elle gère les activités d'exploitation en France et en Europe de la marque Adagio (soit directement via ses propres baux, soit sous mandat/franchise).

Les Villages Nature de Val d'Europe SAS est une joint-venture 50/50 avec le groupe Eurodisney SCA. Cette entité opère à travers l'une de ses filiales le Domaine de Villages Nature® Paris. Le 13 décembre 2022, les opérations de réorganisation capitalistiques et juridiques au niveau du pôle Villages Nature Tourisme (« VNT ») ont été finalisées en application du protocole de conciliation signé le 4 mai 2022 et homologué le 19 mai 2022. En particulier, il a ainsi été procédé à la cession à Pierre et Vacances de 100 % du capital social de Villages Nature de Val d'Europe SAS (« VNVE »).

CP Europe NV, Holding touristique contrôle à 100 % le sous-groupe Center Parcs Europe qui gère les Domaines Center Parcs Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique. Cette société assure à la fois des services transversaux pour le sous-groupe Center Parcs Europe qu'elle refacture à ses filiales et l'activité commerciale aux Pays-Bas.

Sociedad de Explotación Turística Pierre & Vacances España SL gère l'exploitation touristique Pierre & Vacances en Espagne.

PV-CP Gestion Exploitation est la Holding du pôle dédié aux activités de gestion patrimoniales et des relations propriétaires. Elle assure pour le compte de ces sociétés, des prestations de service par le biais de conventions.

PVCP Immobilier Holding SAS contrôle :

- ♦ la SAS Pierre & Vacances Investissement XXIV, Holding du sous-groupe Senioriales, qui contrôle :
 - la société PV Senioriales Programmes Immobilier, qui porte les titres des sociétés de construction-vente,
 - la société PV Senioriales Promotion et Commercialisation qui a pour activité la promotion, la construction et la commercialisation des résidences ;
- ♦ Pierre & Vacances Conseil Immobilier (PVCi) qui vend auprès d'investisseurs particuliers, les appartements et maisons neufs ou rénovés, développés et gérés par le Groupe. Elle prend en charge également, pour les propriétaires qui le souhaitent, la revente de ces appartements. PVCi facture aux sociétés de construction-vente des honoraires de commercialisation ;
- ♦ Pierre & Vacances Développement SAS (PVD) qui assure la prospection foncière et la maîtrise d'ouvrage déléguée. PVD facture des honoraires de maîtrise d'ouvrage aux sociétés de construction-vente.

1.3 Informations relatives au capital

1.3.1 Capital social

À la date du 30 septembre 2022, le montant du capital social est de 4 543 723,43 euros, divisé en 454 372 343 actions ordinaires, de 0,01 euro chacune de valeur nominale, intégralement libérées.

Les actions ordinaires sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire. Les actions de préférence sont obligatoirement inscrites au nominatif pur dans les registres de la Société.

La Société se tient informée de la composition de son actionariat dans les conditions prévues par la loi.

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales ou réglementaires.

La transmission à titre onéreux ou gratuit des actions, quelle que soit leur forme, s'opère par virement de compte à compte suivant les modalités prévues par la loi.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce, aucun droit de vote double n'est attaché aux actions de la Société.

1.3.2 Capital potentiel

Dans le cadre des Opérations de Restructuration finalisées le 16 septembre 2022, la Société a :

- ♦ procédé à l'attribution gratuite de 42 321 972 bons de souscription d'actions au profit de l'ensemble de ses actionnaires (les « BSA Actionnaires ») ;
- ♦ émis 138 705 100 actions ordinaires nouvelles au profit de créanciers financiers, auxquelles sont attachés des bons de souscription d'actions de la Société (les « BSA Créanciers ») ;
- ♦ procédé, en octobre 2022, à l'attribution gratuite d'actions bénéficiant de droits différents de ceux reconnus aux actions ordinaires (ensemble, les actions de préférence dites « ADP 2022 » et « ADP 2022-2 ») au profit du *management* du Groupe et de Monsieur Gérard Brémond.

Le nombre total d'actions ordinaires susceptibles d'être émises sur exercice de l'intégralité des bons de souscription d'actions et

actions de préférence représente un total de 127 672 076 actions ordinaires :

- ♦ 42 321 972 actions susceptibles d'être émises sur exercice de l'intégralité des BSA Actionnaires ;
- ♦ 41 934 100 actions susceptibles d'être émises sur exercice de l'intégralité des BSA Créanciers ;
- ♦ 22 916 004 actions susceptibles d'être émises sur conversion des ADP 2022 ;
- ♦ 20 500 000 actions susceptibles d'être émises sur conversion des ADP 2022-2.

À noter que les ORNANE émises le 30 novembre 2017 ont été converties en actions ordinaires ou fait l'objet de remboursements en numéraire dans le cadre des Opérations de Restructuration.

1.3.3 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Date	Opération	Nominal (en euros)	Montant en capital (en euros)	Prime d'émission (en euros)	Capital social cumulé (en euros)	Nombre d'actions cumulées
09/02/2018	Augmentation de capital par émission d'actions de préférence de catégorie A et B	10	28 420	/	98 045 650	9 804 565
18/04/2019	Augmentation de capital par émission d'actions de préférence de catégorie C	10	6 670	/	98 052 320	9 805 232
20/04/2020	Augmentation de capital par conversion d'actions de préférence	10	4 090	/	98 056 410	9 805 641
22/07/2020	Augmentation de capital par conversion d'actions de préférence	10	878 220	/	98 934 630	9 893 463
26/04/2022	Réduction de capital non motivée par des pertes, par voie de diminution de la valeur nominale	0,01	(98 825 695)	/	98 935	9 893 463
16/09/2022	Augmentations de capital par émission d'actions ordinaires	0,01	4 053 717	750 766 668	4 152 652	415 265 209
27/09/2022	Exercice de BSA Garants	0,01	391 071	/	4 543 723	454 372 343

1.4 Actionnariat

1.4.1 Répartition du capital et des droits de vote au 30 septembre 2022

À la date du 30 septembre 2022, la répartition estimée du capital de Pierre et Vacances 5A se présente comme suit :

	Nombre d'actions	% du capital	Valeur de la participation au 30/09/2022 (en milliers d'euros)	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
ALCENTRA FLANDRE LIMITED	115 325 307	25,4	93 413	115 325 307	25,4
FIDERA Limited	110 099 132	24,2	89 180	110 099 132	24,2
Créanciers PGE	53 867 903	11,9	43 633	53 867 903	11,9
PASTEL HOLDING (Affilié d'Atream)	40 000 000	8,8	32 400	40 000 000	8,8
Flottant	134 981 734	29,7	109 335	134 981 734	29,7
Actions auto-détenues ⁽¹⁾	98 267	-	79	-	-
dont actions acquises au titre du programme de rachat	86 813	-	70	-	-
dont actions acquises au titre du contrat de liquidité	454	-	9	-	-
TOTAL	454 372 343	100,00	368 041	454 274 076	100,00

(1) Actions auto-détenues dont les droits de vote ne sont pas exerçables.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote (autres que ceux cités ci-dessus).

1.4.2 Évolution du capital et des droits de vote

	Situation au 30 septembre 2020			Situation au 30 septembre 2021			Situation au 30 septembre 2022		
	Nombre d'actions	% capital	% droits de vote	Nombre d'actions	% capital	% droits de vote	Nombre d'actions	% capital	% droits de vote
Actionnariat									
ALCENTRA FLANDRE LIMITED	-	-	-	-	-	-	115 325 307	25,4	25,4
FIDERA LIMITED	-	-	-	-	-	-	110 099 132	24,2	24,2
PASTEL HOLDING (affilié d'Atream)	-	-	-	-	-	-	40 000 000	8,8	8,8
Autres administrateurs	13 165	0,1	0,1	670	-	-	10	-	-
TOTAL ADMINISTRATEURS	13 165	0,1	0,1	670	-	-	265 424 449	58,4	58,4
Créanciers PGE	-	-	-	-	-	-	53 867 903	11,9	11,9
S.I.T.I.	4 883 720	49,4	63,2	4 883 720	49,4	66,1	0	0	0
Flottant	4 731 991	47,8	34,8	4 913 301	49,7	33,9	134 981 724	29,7	29,7
Actions auto-détenues ⁽¹⁾	264 587	2,7	1,9	95 772	0,9	-	98 267	-	-
TOTAL	9 893 463	100	100	9 893 463	100	100	454 372 343	100	100

(1) Actions auto-détenues dont les droits de vote ne sont pas exerçables.

L'article 222-12 du Règlement Général de l'AMF prévoit que, pour le calcul des seuils de participation le nombre total de droits et vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

1.4.3 Actionariat des salariés/plan d'épargne d'entreprise du Groupe

Le PEE du Groupe, mis en place à l'occasion du versement de la participation de l'exercice 1997/1998, a accueilli les versements volontaires des salariés, et l'abondement de la Société, pour la souscription d'actions Pierre et Vacances dans le cadre de l'introduction en Bourse et de l'augmentation de capital de

mars 2002. Il reçoit également les versements volontaires des salariés. Au sein de ce PEE, le fonds commun de placement est composé de 34 129 actions Pierre et Vacances au 30 septembre 2022.

1.4.4 Participation

Un accord dérogatoire de participation Groupe, concernant des entités françaises majoritairement contrôlées, permet de répartir la réserve spéciale de participation Groupe (égale à la somme des réserves spéciales de participation calculées au niveau de chacune des sociétés) entre tous les salariés du Groupe ayant un contrat de

travail depuis plus de trois mois avec une entité ayant adhéré à cet accord. Au titre de l'exercice 2021/2022, un montant de 1 554 298 euros (hors forfait social) sera versé au fonds de participation au titre des participations légales de certaines sociétés.

Pour les exercices antérieurs, les sommes dues au titre de la participation Groupe ont été les suivantes :

Pour l'exercice 2020/2021	25 126 euros
Pour l'exercice 2019/2020	35 800 euros
Pour l'exercice 2018/2019	101 413 euros
Pour l'exercice 2017/2018	61 557 euros
Pour l'exercice 2016/2017	78 258 euros

1.4.5 Déclarations de franchissement de seuil

♦ Par courrier reçu le 19 septembre 2022, la société Alcentra Limited ⁽¹⁾ (avec ses véhicules d'investissement, « Alcentra ») a déclaré avoir franchi en hausse, le 14 septembre 2022, les seuils de 5 %, 10 %, 15 % et 20 % du capital et des droits de vote de la société Pierre et Vacances et détenir 95 302 701 actions Pierre et Vacances représentant autant de droits de vote, soit 22,95 % ⁽²⁾ du capital et des droits de vote.

Ce franchissement de seuils résulte de la souscription à des augmentations de capital de Pierre et Vacances ⁽³⁾.

Par le même courrier, la société Alcentra Limited a déclaré avoir franchi en hausse, le 16 septembre 2022, les seuils de 25 % du capital et des droits de vote de la société Pierre et Vacances et

détenir 115 325 307 actions Pierre et Vacances représentant autant de droits de vote, soit 25,38 % ⁽⁴⁾ du capital et des droits de vote.

♦ Par courrier reçu le 19 septembre 2022, la société Fidera Limited ⁽⁵⁾ (avec ses véhicules d'investissement, « Fidera ») a déclaré avoir franchi en hausse, le 14 septembre 2022, les seuils de 5 %, 10 %, 15 % et 20 % du capital et des droits de vote de la société Pierre et Vacances et détenir 90 076 527 actions Pierre et Vacances représentant autant de droits de vote, soit 21,69 % ⁽⁶⁾ du capital et des droits de vote.

Ce franchissement de seuils résulte de la souscription à des augmentations de capital de Pierre et Vacances ⁽⁷⁾.

(1) Alcentra Limited est une société à responsabilité limitée constituée selon les lois de l'Angleterre et du Pays de Galles. Alcentra Limited est une filiale de The Bank of New York Mellon Corporation. Elle agit pour le compte de véhicules d'investissement affiliés qui détiennent les titres PIERRE ET VACANCES : (i) Alcentra SCF II S.à r.l., société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, et (ii) San Bernardino County Employees Retirement Association (association créée selon la Loi pour la Retraite des Employés de 1937 du Comté de San Bernardino ; États-Unis ; fonds de pension, géré par Alcentra Limited, qui n'a pas de bénéficiaire effectif).

(2) Sur la base d'un capital composé de 415 265 209 actions représentant autant de droits de vote.

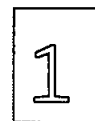
(3) Cf. notamment (i) prospectus approuvé par l'AMF sous le n° 22-217 en date du 16 juin 2022, prospectus approuvé par l'AMF sous le n° 22-332 en date du 1er août 2022, et (ii) communiqué de la société PIERRE ET VACANCES du 14 septembre 2022.

(4) Sur la base d'un capital composé de 454 372 343 actions représentant autant de droits de vote.

(5) Fidera Limited est une société à responsabilité limitée constituée selon les lois du Royaume-Uni. Elle agit pour le compte d'un véhicule d'investissement affilié qui détient les titres PIERRE ET VACANCES, à savoir Fidera Master, SCSP RAIF, un Luxembourg Special Limited Partnership – fonds d'investissement alternatif réservé enregistré au Luxembourg. Le bénéficiaire effectif est M. Pierre Bour, qui est également directeur de Fidera Limited.

(6) Sur la base d'un capital composé de 415 265 209 actions représentant autant de droits de vote.

(7) Cf. notamment (i) prospectus approuvé par l'AMF sous le n° 22-217 en date du 16 juin 2022, prospectus approuvé par l'AMF sous le n° 22-332 en date du 1er août 2022, et (ii) communiqué de la société PIERRE ET VACANCES du 14 septembre 2022.



Par le même courrier, la société Fidera Limited a précisé détenir, au 16 septembre 2022, 110 099 132 actions Pierre et Vacances représentant autant de droits de vote, soit 24,23 % ⁽¹⁾ du capital et des droits de vote.

- ♦ Par courrier reçu le 20 septembre 2022, la société par actions simplifiée Pristine, agissant en qualité de fiduciaire de Fiducie Pastel, a déclaré avoir franchi en hausse, le 16 septembre 2022, les seuils de 5 % et 10 % du capital et des droits de vote de la société Pierre et Vacances et détenir 53 867 903 actions Pierre et Vacances représentant autant de droits de vote, soit 11,86 % du capital et des droits de vote.

Ce franchissement de seuils résulte de la conclusion, le 16 septembre 2022, d'un contrat de fiducie-gestion.

- ♦ Par courriers reçus le 29 septembre 2022, la société anonyme Société d'Investissement Touristique et Immobilier – S.I.T.I. ⁽²⁾ a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en baisse, le 14 septembre 2022, les seuils de 50 % des droits de vote et 1/3,

30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 % et 5 % du capital et des droits de vote, de la société Pierre et Vacances et ne plus détenir aucune action de cette société. Ce franchissement de seuils résulte notamment d'opérations d'augmentation de capital de la société Pierre et Vacances ⁽³⁾ et de la cession des actions Pierre et Vacances que S.I.T.I. détenait dans le cadre du remboursement du solde de sa dette sécurisée et non sécurisée ⁽⁴⁾.

- ♦ Par courrier reçu le 11 octobre 2022, la société par actions simplifiée Phison Capital ⁽⁵⁾ a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en baisse, le 12 mars 2021, le seuil de 5 % du capital de la société PIERRE ET VACANCES et détenir à cette date 484 278 actions PIERRE ET VACANCES représentant autant de droits de vote, soit 4,89 % du capital et 3,26 % des droits de vote de cette société ⁽⁶⁾. Ce franchissement de seuil résulte d'une cession d'actions Pierre et Vacances sur le marché. Le déclarant a précisé ne plus détenir à ce jour aucune action de la société.

1.4.6 Rapport sur les actions auto-détenues

Au titre du programme de rachat d'actions propres autorisé par l'Assemblée Générale du 31 mars 2022, 4 879 actions ont été acquises dans le cadre du contrat de liquidité AMAFI à un prix moyen de 6,54 euros entre le 1^{er} avril 2022 et le 30 septembre 2022. Sur cette même période, 18 919 actions ont été vendues à un prix moyen de 3,21 euros dans le cadre du contrat AMAFI.

Au 30 septembre 2022, la Société détenait 98 267 actions propres, dont 11 454 actions dans le cadre du contrat de liquidité et 86 813 actions au titre du programme de rachat.

1.4.7 Décision AMF de dérogation au dépôt d'une offre publique d'acquisition

Dans le cadre des Opérations de Restructuration Alcentra et Fidera étaient susceptibles de franchir individuellement les seuils de 30 % du capital et des droits de vote de la Société au résultat des opérations, ou postérieurement à celles-ci.

Post-restructuration Alcentra et Fidera étaient également susceptibles de franchir les seuils d'acquisition de 1 % du capital ou des droits de vote de la Société sur une période de 12 mois, au résultat de l'exercice de leurs bons de souscription d'actions (les BSA Garants).

Le 24 mai 2022, chacun d'Alcentra et Fidera, a obtenu de l'AMF une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique sur le fondement de l'article 234-9 de son Règlement général.

Dans ce contexte, Alcentra et Fidera se sont chacun engagés à exercer leurs BSA Garants le 15 octobre 2022 au plus tard, et à les exercer concomitamment. L'exercice des BSA a effectivement été réalisé avant le 30 septembre 2022.

La décision de dérogation est disponible sur le site Internet de l'AMF.

(1) Sur la base d'un capital composé de 454 372 343 actions représentant autant de droits de vote.

(2) Contrôlée par Monsieur Gérard Brémond.

(3) Cf. notamment (i) prospectus approuvé par l'AMF sous le n° 22-217 en date du 16 juin 2022, prospectus approuvé par l'AMF sous le n° 22-332 en date du 1^{er} août 2022, et (ii) communiqué de la société PIERRE ET VACANCES du 14 septembre 2022.

(4) Cf. notamment communiqué de la société PIERRE ET VACANCES du 10 mars 2022.

(5) Contrôlée par Mme Léone Meyer.

(6) Sur la base d'un capital composé à cette date de 9 893 463 actions représentant 14 873 846 droits de vote.

1.4.8 Descriptif du programme soumis pour autorisation à l'Assemblée Générale Mixte du 16 février 2023

L'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 31 mars 2022 étant valable jusqu'au 30 septembre 2023, il apparaît néanmoins nécessaire de reconduire une nouvelle autorisation qui mettra fin, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 31 mars 2022 à la Société pour opérer sur ses propres actions.

Cette autorisation sera destinée à permettre à la Société d'opérer sur ses propres titres aux fins :

- 1) d'animer le marché au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI ;
- 2) d'attribuer des actions gratuites et/ou des options d'achat d'actions aux mandataires sociaux ou aux salariés, ou de céder des actions aux salariés dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, de plans d'actionariat salariés ou de plans d'épargne d'entreprise ;
- 3) de remettre des titres à l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- 4) de remettre des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, en vue de minimiser le coût d'acquisition ou d'améliorer, plus généralement, les conditions d'une transaction ;
- 5) d'annuler des actions, sous réserve dans ce dernier cas, du vote par l'Assemblée Générale Extraordinaire d'une résolution spécifique.

Pierre et Vacances aura la faculté d'acquérir 10 % de son capital, soit à la date du 22 décembre 2022, 45 439 841 actions de 0,01 euro de valeur nominale chacune. Compte tenu des 138 775 actions propres déjà détenues au 30 novembre 2022, le nombre maximum d'actions susceptibles d'être acquises dans le cadre de ce programme de rachat est donc de 45 301 066 correspondant à un investissement maximal théorique de 8 euros sur la base du prix maximum d'achat de 362 408 528 euros prévu dans la résolution qui sera soumise au vote de l'Assemblée Générale du 16 février 2023. L'autorisation sera donnée pour une période de dix-huit mois à compter de l'Assemblée Générale Mixte du 16 février 2023, soit jusqu'au 15 août 2024.

1.4.9 Politique de distribution de dividendes des cinq derniers exercices – délai de prescription des dividendes

Pierre et Vacances SA n'a pas distribué de dividende au cours des cinq derniers exercices.

Aux termes de la documentation relative au nouveau financement prévu dans le cadre des Opérations de Restructuration, et jusqu'à sa maturité (soit 5 ans à compter de la réalisation des Opérations de Restructuration), des distributions de dividendes seront autorisées sous réserve du respect de certains ratios (ratio d'endettement net/ratio de levier net), du remboursement de la dette, de l'absence de cas de défaut au titre de cette dernière et d'une limitation du

montant de tous dividendes distribués par la Société en année N à 50 % de son bénéfice distribuable pour l'exercice N-1. Aussi, aucune garantie ne peut être fournie concernant le montant des dividendes qui seront distribués au titre d'un exercice donné. Les dividendes non réclamés sont prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur mise en paiement.

Compte tenu des résultats du Groupe en 2022, il sera proposé à l'Assemblée Générale du 16 février 2023 de ne pas verser de dividende.

1.5 Indicateurs boursiers

Action

Au 30 septembre 2022, l'action Pierre & Vacances est cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris (Compartiment C) et fait partie des indices CAC All-Tradable, CAC Mid & Small 190, CAC Travel & Leisure, CAC Small 90.

Transactions au cours des dix-huit derniers mois

Période	Nombre de titres échangés	Cours extrêmes ajustés	
		Plus haut	Plus bas
Juin 2021	531 342	12,50	10,52
Juillet 2021	293 275	10,98	9,81
Août 2021	295 448	10	8,80
Septembre 2021	380 533	9,76	8,75
Octobre 2021	245 646	10,18	8,90
Novembre 2021	958 189	9,24	6,06
Décembre 2021	648 804	7,14	5,74
Janvier 2022	776 454	7,75	6,39
Février 2022	282 472	7,07	5,40
Mars 2022	443 353	7,40	3,95
Avril 2022	203 802	7,27	6,00
Mai 2022	151 227	7,16	6,18
Juin 2022	199 401	7,20	5,19
Juillet 2022	233 903	5,77	4,60
Août 2022	995 479	5,07	1,21
Septembre 2022	4 970 000	1,95	0,76
Octobre 2022	3 080 000	0,89	0,75
Novembre 2022	2 445 196	0,88	0,79

Source : Euronext.

Obligations convertibles

En novembre 2017, la Société a réalisé une émission d'obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes, à échéance 1^{er} avril 2023. Les obligations ont été converties dans le cadre des opérations de restructuration finalisées le 16 septembre 2022.

Transactions au cours des dix-huit derniers mois

Période	Cours	
	Plus haut	Plus bas
Juin 2021	33,52	31,21
Juillet 2021	32,05	29,32
Août 2021	31,56	29,24
Septembre 2021	31,33	30,16
Octobre 2021	30,69	30,21
Novembre 2021	32,94	30,67
Décembre 2021	31,52	30,07
Janvier 2022	31,17	30,62
Février 2022	31,79	27,08
Mars 2022	30,73	27,44
Avril 2022	29,15	28,11
Mai 2022	29,76	28,13
Juin 2022	31,95	29,81
Juillet 2022	32,16	30,83
Août 2022	32,40	27,86
Septembre 2022	29,36	26,28

Source : Bloomberg, BGN.

1

PRÉSENTATION DU GROUPE

[Cette page est volontairement laissée vierge]



GESTION DES RISQUES 2

2.1 Dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques	30	2.3 Assurance et couverture des risques	41
2.1.1 Objectifs et démarche	30	2.4 Élaboration de l'information financière et comptable	42
2.1.2 Procédures de contrôle interne	30	2.4.1 Organisation et missions des services financiers	42
2.1.3 Composition et rôles des Comités de Direction	30	2.4.2 Le système de <i>reporting</i>	44
2.2 Facteurs de risques	31		
2.2.1 Risques liés aux activités du Groupe	32		
2.2.2 Risques sanitaires, sécuritaires et environnementaux	35		
2.2.3 Risques financiers	37		

2.1 Dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques

2.1.1 Objectifs et démarche

Les procédures de contrôle interne ont pour objet d'identifier, de prévenir et de contrôler les risques auxquels est confronté le Groupe. Comme tout dispositif de contrôle, il ne peut cependant donner la certitude que les risques sont totalement éliminés.

Les procédures de contrôle interne visent notamment à :

- ♦ conforter le Groupe dans l'atteinte de ses objectifs stratégiques et opérationnels ;
- ♦ sécuriser la fiabilité, la qualité et la disponibilité des informations financières ;
- ♦ protéger les actifs, le capital humain et les marques du Groupe ;
- ♦ être en conformité avec les lois et réglementations en vigueur.

2.1.2 Procédures de contrôle interne

Le contrôle interne est assuré par différentes instances de gouvernance, à plusieurs niveaux :

Le Conseil d'Administration

- ♦ en tant qu'**organe social de la société mère du Groupe**, le Conseil prend les décisions qui échappent au seul contrôle des mandataires sociaux de celle-ci (avals et garanties, attribution des options de souscription d'actions, arrêté des comptes sociaux et des comptes consolidés semestriels et annuels, etc.) et, en exécution de ces décisions, leur délivre des pouvoirs spéciaux et limités tels que précisés dans le Règlement intérieur ;
- ♦ en tant qu'**organe de contrôle du Groupe**, le Conseil supervise l'action des mandataires sociaux de la maison mère (dont il procède à la nomination) et, indirectement, des principales filiales, lesquelles rendent compte régulièrement au Conseil de la marche des affaires touristiques et immobilières notamment.

Les Comités

Le Conseil d'Administration a institué, en son sein, quatre Comités (Comité d'Audit, Comité des Rémunérations et des Nominations, Comité Financier et Comité Stratégique & RSE). Chacun de ces quatre Comités possède des attributions qui lui sont propres et constitue une instance de contrôle interne suivant les domaines qui lui reviennent de traiter.

Les services transversaux

Plusieurs Directions transversales du Groupe détiennent des attributions en termes de contrôle interne (Audit Interne, Compliance, Direction Financière Groupe, Directions Juridiques, Assurances et *Risk Management*, Direction des Ressources Humaines).

Ces Directions ont entre autres attributions, celles de :

- ♦ contrôler la bonne application des politiques définies au niveau du Groupe et au sein des filiales et services opérationnels et s'assurer de la conformité des actions mises en œuvre avec l'environnement législatif et réglementaire ;
- ♦ mettre en œuvre des actions communes pour le compte des filiales et services (ex : couvrir les risques, rédiger les contrats ou les approuver, enregistrer les opérations comptables, rédiger les accords collectifs de travail, etc.) ;
- ♦ assister les opérationnels, à leur demande.

2.1.3 Composition et rôles des Comités de Direction

Comité Exécutif Groupe (COMEX)

- ♦ 10 membres (Directeur Général, Directeurs Généraux des *Business Line*, et Directeurs des Fonctions Support) à la date de dépôt du présent Document d'enregistrement universel.
- ♦ Réunions mensuelles.
- ♦ Le COMEX pilote la mise en œuvre des orientations stratégiques et discute des initiatives opérationnelles majeures nécessaires au développement du Groupe et à sa performance.

Comités d'Investissement Immobilier

Ce Comité, se réunit une fois par mois pour chacune des principales Business Line. Il prend notamment toutes dispositions relatives à la stratégie immobilière, au lancement et au suivi des programmes immobiliers (lancements des études, mises en commercialisation/en chantier, suivi de l'avancement des travaux, formules de vente, litiges éventuels, etc.).

Comités des Risques

Ce Comité, se réunit une fois tous les deux mois, il est en charge de coordonner le pilotage global du processus de gestion des risques (mise à jour de la Cartographie des Risques Majeurs, plans d'actions visant à réduire l'exposition aux risques identifiés, etc.), et d'assurer le reporting auprès des instances de gouvernance du Groupe.



2.2 Facteurs de risques

Cartographie des risques spécifiques au Groupe

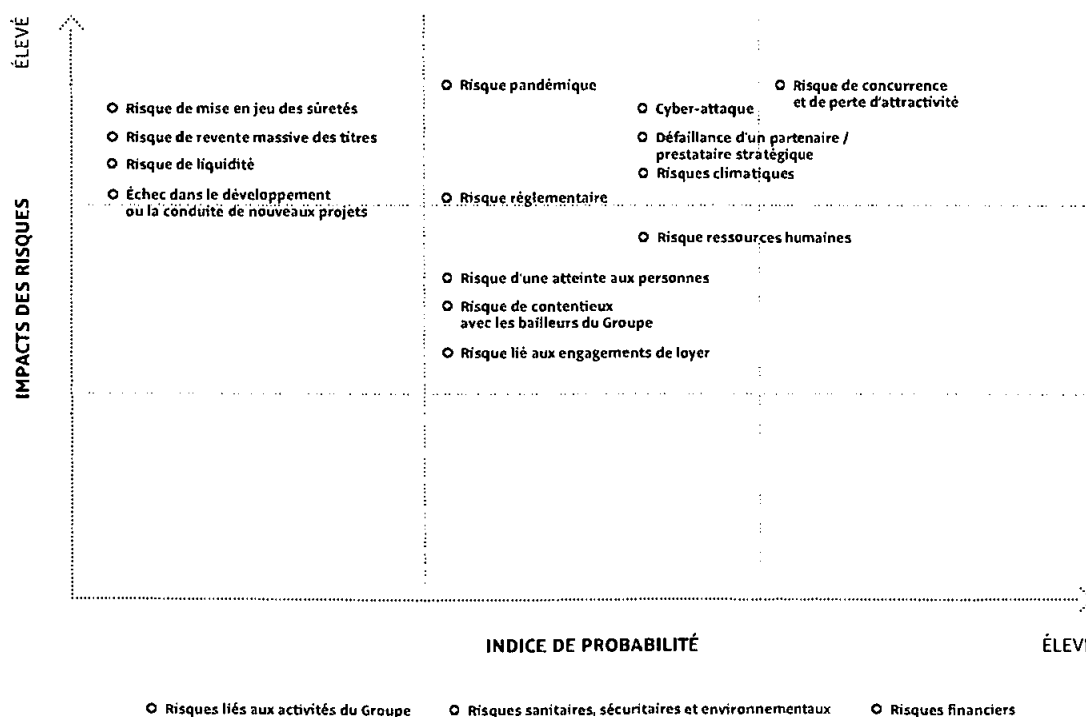
Dans le cadre des dispositions de l'article 16 du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil, sont présentés dans le présent chapitre les principaux risques pouvant, à la date du présent Document d'enregistrement universel, affecter l'activité, les résultats, la situation financière ou les perspectives du Groupe, tels que notamment identifiés par la Société, dans le cadre de l'élaboration de la cartographie des risques du Groupe. Au sein de chaque catégorie de risques mentionnés ci-dessous, les facteurs de

risques sont classés par ordre d'importance que la Société estime décroissant. Cette hiérarchie des risques prend en compte les effets des mesures prises par la Société pour gérer ces risques, lesquelles sont détaillées dans chacune des sections décrivant les risques.

Les catégories retenues sont les suivantes :

- ◆ risques liés aux activités du Groupe ;
- ◆ risques sanitaires, sécuritaires et environnementaux ;
- ◆ risques financiers.

Cette cartographie a été mise à jour au cours de l'exercice 2021/2022.



2.2.1 Risques liés aux activités du Groupe

2.2.1.1 Risque de concurrence et de perte d'attractivité

Identification et description du risque

Le développement important ces dernières années d'une offre d'hébergement complémentaire (chaîne de campings haut de gamme, plateformes de mise en relation entre particuliers type « Airbnb ») couplée à une offre de services (prestations de loisirs, conciergerie...) sont susceptibles de renforcer durablement l'environnement concurrentiel dans lequel le Groupe évolue.

La vétusté des actifs d'une partie des sites touristiques exploités, la difficulté de maintenir un niveau élevé de qualité de service dans un contexte de métiers en tension et de forte inflation sont susceptibles d'affecter l'expérience-client ainsi que la compétitivité.

Effets potentiels sur le Groupe

Le développement accru de ces plateformes pourrait affecter le taux d'occupation des sites touristiques du Groupe et/ou entretenir une tension sur les prix.

La concentration de compétiteurs directs de Center Parcs observée aux Pays-Bas est de nature à renforcer le facteur concurrentiel.

La rénovation planifiée des résidences et le développement de l'offre loisirs nécessitent des investissements importants par les bailleurs et le Groupe : la non-réalisation d'une partie de ceux-ci pourrait entraîner un vieillissement prématuré des actifs touristiques exploités, affecter la fréquentation des sites ainsi que l'image des marques.

Le report de certains investissements pourrait altérer l'expérience client réduisant la capacité du Groupe à fidéliser la clientèle.

L'inflation importante des coûts constatée notamment sur l'énergie (gaz et électricité) ainsi que sur les coûts de rénovation pourraient altérer la compétitivité du Groupe.

Contrôle et atténuation du risque

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs réalise plus de 60 % de son chiffre d'affaires sur le Web, via ses propres plateformes (sites pierreetvacances.com, centerparcs.fr, maeva.com, adagio-city.com) mais également celles de ses partenaires commerciaux (ex : Booking.com, Vente privée, Voyage Privé...), permettant notamment d'attirer de nouveaux clients ou bien d'élargir la fréquentation des ailes de saison des sites touristiques gérés par le Groupe.

Les plateformes de mise en relations entre particuliers (type Airbnb, Abritel), contribuent également à développer la notoriété de la location de vacances, ce qui peut aussi bénéficier au Groupe.

Les développements de dispositif visant à encadrer la location de meublés touristiques, tels qu'issus des lois ALUR puis République numérique, permettent de réduire l'inégalité de traitement entre ces plateformes et les professionnels du tourisme notamment sur les volets réglementaires et fiscaux.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs dispose par ailleurs de nombreux atouts pour se différencier de ces acteurs et faire face à la concurrence : la garantie d'un niveau de qualité que seules les grandes marques peuvent apporter, la souplesse dans la durée des séjours proposés, des offres et thématiques personnalisables, des

gammes de prix variées (alliant transport, services et activités) ainsi qu'un large choix de destinations.

Le Groupe a en outre investi de manière importante ces dernières années pour refondre ses sites Web (nouvelles technologies, amélioration de l'expérience clients sur ses canaux de distribution, développement des ventes de prestations additionnelles) et enrichir son offre (quantitativement et qualitativement) afin de consolider son positionnement et attirer de nouveaux clients, y compris via sa marque maeva.com qui a développé une offre de commercialisation « campings ».

Le plan stratégique du groupe « Réinvention » comprend également un important volet d'investissements de rénovations (rattrapage et accélération) et d'innovations qui doit permettre le maintien ou l'élévation des standards du groupe et de pallier le vieillissement potentiel d'une partie de l'offre, ainsi que moderniser la perception des différentes marques. Ce point est au cœur du plan stratégique et le plan de rénovation est déjà très largement avancé à fin FY22 (84% des cottages Center Parcs neufs ou rénovés au 30 septembre 2022, ce qui devrait maintenir et dynamiser la position de leader de la marque sur le court-séjour tout en enrichissant l'expérience-client).

2.2.1.2 Cyberattaque

Identification et description du risque

Le Groupe a opéré depuis plusieurs années une transformation digitale profonde, débutée par le système de réservation en ligne pour ses différentes marques, qui se poursuit et entraîne une plus forte exposition aux risques liés aux cyberattaques ainsi qu'à ceux résultant de dysfonctionnements de systèmes informatiques, de réseaux et de télécommunications.

Ces systèmes conditionnent l'exécution, le traitement, la transmission et le stockage des données relatives aux opérations et données comptables et financières du Groupe.

Ils traitent aussi la communication avec les clients, les fournisseurs et le personnel du Groupe.

Par ailleurs les réglementations en matière notamment de protection des données personnelles (RGPD) nécessitent une adaptation rapide pour pallier tout risque de non-conformité.

Effets potentiels sur le Groupe

Les impacts potentiels qui résulteraient d'une cyberattaque et ses effets dépendent du type d'attaque :

- ♦ perte ou vol de données personnelles, confidentielles, et les répercussions en chaîne en résultant ;
- ♦ défaillance des principaux systèmes opérationnels ;
- ♦ impossibilité d'effectuer les opérations journalières.

Confronté aux menaces grandissantes dans le domaine de la cybercriminalité, le Groupe consacre des sommes significatives dans la maintenance et la protection de ses systèmes d'information.

Toute panne ou interruption significative de système d'information, ou perte de données sensibles pourrait affecter l'activité normale du Groupe, notamment l'activité Tourisme, et avoir des conséquences financières, opérationnelles ou d'image.

Contrôle et atténuation du risque

Un processus formalisé de traitement des incidents critiques est en place au sein de la Direction des Systèmes d'Information.

Le Groupe dispose d'un *Disaster Recovery Plan*, formalisé et testé régulièrement ayant vocation à permettre le redémarrage des applications identifiées comme critiques, dans un délai acceptable, en cas de survenance d'un problème majeur ayant affecté les systèmes.

2.2.1.3 Défaillance d'un partenaire/ prestataire stratégique

Identification et description du risque

Les sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs interagissent avec des partenaires relevant principalement des secteurs économiques de la distribution touristique et du e-commerce, des loisirs, du financement bancaire et investissement institutionnel, du BTP et de la construction, ainsi que des fournisseurs d'énergie.

Les difficultés de recrutement observées dans les métiers en tension (restauration, ménage) pourraient affecter la capacité de services de certains prestataires du Groupe.

Effets potentiels sur le Groupe

La défaillance d'un partenaire ou co-contractant et notamment ceux intervenant sur un projet de construction ou un marché de la distribution est susceptible d'avoir un impact significatif sur les plans de charges budgétés ou les volumes de chiffre d'affaires escomptés.

Contrôle et atténuation du risque

Les relations conclues avec les sociétés partenaires du Groupe sont sélectionnées selon la nature et l'importance des contrats par les différentes Directions Opérationnelles du Groupe en relation étroite avec la Direction des Achats et la Direction Juridique.

Sont notamment pris en compte dans le cadre de la politique d'achat responsable du Groupe l'adéquation de la nature des engagements souscrits avec la fiabilité opérationnelle et la solidité financière du partenaire et son niveau de dépendance économique.

Au-delà, les sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs veillent à maintenir des relations commerciales avec une pluralité de partenaires de manière à limiter les effets de concentration des marchés comme c'est le cas notamment sur la distribution en complément d'une politique de vente directe dominante.

2.2.1.4 Échec dans le développement ou la conduite de nouveaux projets

Identification et description du risque

Dans le cadre du lancement de programmes immobiliers neufs ou de rénovations significatives, différentes autorisations préalables auprès d'autorités administratives sont sollicitées par les sociétés de construction-vente et sont soumises à des délais préparation, d'instruction, de délivrance et de recours de tiers.

Par ailleurs, la capacité du Groupe à se développer et à assurer la commercialisation immobilière de son offre peut être affectée par :

- ♦ la rareté du foncier disponible (notamment en France où le maillage territorial du Groupe est déjà significatif) ;
- ♦ le(s) recours d'associations ou de riverains sur les permis de construire ;
- ♦ une désaffection des investisseurs dans un contexte économique, fiscal et de taux d'intérêt défavorable.

Enfin, la réalisation d'un projet immobilier peut être affecté par des risques inhérents à son exécution et sa conduite.

Cela pouvant être lié à des erreurs de conception, à des vices de construction, à des problématiques de coordination ou de gestion de projet.

Effets potentiels sur le Groupe

Les éventuels recours en irrégularités sur ces autorisations administratives sont susceptibles d'entraver significativement l'avancement de ces programmes immobiliers et d'exposer le Groupe à des coûts d'engagements significatifs. Le développement immobilier pourrait être ralenti en raison de la rareté du foncier dans les sites ciblés.

La rentabilité de l'activité immobilière pourrait être affectée par l'arrêt temporaire de projets objet de recours.

Certains projets pourraient être différés, en raison de recours ou bien de difficultés de commercialisation immobilière (risque de stock), ou abandonnés.

Au cours de l'exercice 2019/2020, le Groupe avait ainsi décidé de se retirer du projet d'implantation d'un Domaine Center Parcs sur la commune de Roybon, en Isère.

Concernant la réalisation de risques inhérents à l'exécution ou la conduite d'un nouveau projet, cela pourrait se traduire par :

- ♦ un retard dans les délais de livraison initialement prévus ;
- ♦ des coûts de travaux supplémentaires ;
- ♦ des désordres constructifs à traiter lors de la phase d'exploitation du site.

Contrôle et atténuation du risque

Le risque lié à la non-obtention des autorisations administratives pour les programmes neufs est limité aux coûts d'études préalables, frais de pré-commercialisation et honoraires internes, étant donné que le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs subordonne l'acquisition des charges foncières à l'obtention de ces autorisations administratives. Pour les programmes en rénovation, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs peut être amené à acquérir des opérations anciennes déjà en exploitation, lesquelles génèrent un revenu en contrepartie du coût de financement de l'acquisition de l'actif.

Afin de réduire sa sensibilité à la cyclicité du marché immobilier, le Groupe a mis en place plusieurs mesures qui s'articulent principalement autour :

- ♦ **d'une commercialisation immobilière dé-risquée :**

Dans le cadre de la restructuration du Groupe, une société foncière (SCI Pastel Développement) a été constituée le 5 août 2022 par Aream et d'autres partenaires institutionnels. Cette foncière a pour objet d'acquérir, le cas échéant, en l'état futur d'achèvement, et donner à bail notamment au Groupe des



hébergements touristiques, y compris des équipements, dans l'ensemble des territoires au sein desquels le Groupe intervient,

La SCI Pastel Développement, pour ceux des projets que le Groupe réalisera avec elle, assurera le financement des projets, supprimant ainsi le risque de portage de ces actifs par le Groupe. Le Groupe ne sera ainsi plus contraint d'engager une phase de pré-commercialisation de ses projets avant le lancement des travaux, qui pourront débiter dès l'accord de la SCI pour l'acquisition du projet, et sa location subséquente au Groupe.

Ainsi, la création de la foncière permettra au Groupe d'accélérer son développement immobilier en facilitant son accès aux financements et pourrait également permettre au Groupe de bénéficier de loyers plus compétitifs que ceux proposés par des bailleurs tiers,

Le Groupe n'aura pas d'obligation de contracter avec la SCI, et demeurera libre de sélectionner d'autres bailleurs si les conditions proposées par ces derniers sont plus favorables pour le Groupe. Le Groupe pourra ainsi ne réaliser aucune opération avec la foncière si les conditions sont défavorables, ou au contraire réaliser l'ensemble de ses opérations avec cette dernière (le Groupe demeurant à tout moment libre de solliciter une expertise indépendante avant de contracter avec la foncière de sorte à s'assurer que les conditions de cette dernière reflètent des conditions de marché),

Les activités liées à la recherche d'actifs, au développement, à la construction et à la maîtrise d'ouvrage demeureront en revanche exercées par le Groupe, et ce dernier continuera à exercer l'activité de commercialisation pour les projets qu'il ne réaliserait pas avec la foncière ;

- ♦ **d'une diversification des zones d'implantation du Groupe** (Europe du Nord et de l'Est) ;
- ♦ **de contraintes de pré-commercialisation que s'impose le Groupe avant de lancer les travaux**, garantissant une durée limitée de stockage du foncier et de produits finis. La même logique est applicable aux ventes de biens existants rénovés par le Groupe, dont le risque de stock est atténué par l'exploitation effective de ces biens, générant un revenu locatif même en l'absence de revente ;
- ♦ **d'une évolution du business model**, avec le développement de modèles *asset-light* (mandats de gestion et de commercialisation) et des opérations de cession/rénovation immobilière de Domaines Center Parcs existants.

Afin de réduire son exposition aux risques inhérents à l'exécution ou la conduite d'un nouveau projet, le Groupe a mis en place plusieurs mesures :

- ♦ un Comité d'Investissement Immobilier qui a notamment en charge le suivi des programmes immobiliers dans toutes ses composantes (lancements des études, mises en commercialisation/en chantier, suivi de l'avancement des travaux, budget, formules de vente, litiges éventuels, etc.) ;
- ♦ un pilotage budgétaire plus détaillé ;
- ♦ un département Grands Projets de construction venant renforcer les compétences techniques et *management* de projet internes ;
- ♦ un renforcement des vérifications des références des entreprises de construction sélectionnées ;
- ♦ les phases d'études et de conception des projets sont plus approfondies, la phase d'exécution étant moins sujette à aléas.

2.2.1.5 Gestion des ressources humaines

Identification et description du risque

Le secteur du Tourisme a beaucoup évolué depuis ces dernières années, grâce au digital notamment qui change la manière dont les vacanciers réservent, évaluent et recommandent leurs vacances à leurs proches. Par ailleurs, leurs attentes en matière de qualité des hébergements, de propreté et de service grandissent, c'est pourquoi nos équipes et notre organisation doivent évoluer, se former et faire évoluer leur métier.

Par ailleurs, la crise Covid a entraîné un bouleversement du monde du travail, la raréfaction de certains métiers et plus généralement de fortes tensions sur les ressources, ainsi qu'un changement complet des modes de travail.

Effets potentiels sur le Groupe

Dans ce contexte, si le Groupe n'était plus en mesure de retenir, d'attirer et de recruter de nouveaux collaborateurs de talent, ou s'il n'était plus en mesure de développer et d'engager ses collaborateurs clefs, la réputation, les activités et les résultats du Groupe pourraient en être significativement affectés.

Contrôle et atténuation des risques

Pour pallier ces risques, maintenir l'identité du Groupe et sa culture d'entreprise, le Groupe met en place une politique RH qui vise à l'accompagner dans ses transformations (travail à distance, *flex office*, risque de perte d'engagement, risques psychosociaux...), changements et évolutions qui reposent notamment sur l'attractivité, le recrutement, le développement et l'engagement de nos talents.

La mise en place d'un processus de gestion de la performance appelé *Talent Review* vise à identifier, à l'aide de nos managers, les personnes clefs dans leurs équipes, de dresser des plans d'actions pour les développer, les engager ou leur succéder.

En termes d'attractivité et de recrutement, le Groupe a mis en place une plateforme de marque employeur afin de valoriser auprès des candidats potentiels les avantages à rejoindre le Groupe en termes de développement personnel et de challenges professionnels. À la suite de la crise Covid, des plans d'actions spécifiques ont également été mis en œuvre afin de promouvoir les filières métiers du Groupe, et en faciliter l'accès.

En termes de développement, le Groupe a fait le choix d'une politique de formation ambitieuse qui vise à développer les compétences de ses collaborateurs en matière de service client, et de leur permettre d'en développer de nouvelles (agilité, innovation, digital) pour répondre aux mieux aux mutations du secteur du Tourisme.

Le Groupe a fait de sa stratégie RSE un pilier de son plan Réinvention. Le Groupe s'attache à l'effectivité de chacune des mesures prises. Cette politique RSE rendue tangible, offre un vecteur de sens pour l'ensemble des collaborateurs du Groupe et constitue un gage de la promesse faite à nos clients.

En complément, le Groupe pallie le risque de perte de compétences, de savoir-faire ou d'expertises, que ce soit à la suite d'une mobilité interne ou bien d'un départ du Groupe, par le renforcement de ses process, ainsi que la mise en œuvre d'un plan de succession pour chaque personne clef, grâce à son identification lors des *Talent Reviews*. Ce plan de succession peut prendre la forme de *mentoring*, de formation ou transmission à un successeur potentiel.

2.2.2 Risques sanitaires, sécuritaires et environnementaux

2.2.2.1 Risque pandémique

Identification et description du risque

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est confronté, comme tous les autres acteurs de la vie économique, au risque pandémique, avéré depuis mars 2020 par la crise sanitaire du Covid-19. Dans ce contexte, la priorité du Groupe est la protection de la santé de ses clients et de ses collaborateurs, tout en assurant autant que possible la continuité de ses opérations (mesures sanitaires sur ses sites, déploiement de solutions digitales et organisationnelles, adaptation des processus...).

Effets potentiels sur le Groupe

L'impact d'une crise sanitaire réside dans :

- ♦ la contamination potentielle de nos clients sur les sites et de l'ensemble de nos collaborateurs ;
- ♦ l'absence de revenus/une consommation de trésorerie excessive liées à la fermeture ou l'exploitation partielle des sites touristiques exploités par le Groupe, et plus globalement dans un contexte général de crise sanitaire, économique et sociale ;
- ♦ la difficulté à retrouver les ressources appropriées dans les périodes de reprise d'activité.

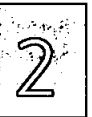
Contrôle et atténuation du risque

Le Groupe, confronté à la pandémie de Covid, a appris à gérer une crise sanitaire d'une grande ampleur. Ainsi, durant les périodes de confinement, des cellules de crise regroupant le Comité de Direction de chaque Business Line et la Direction du Groupe se sont régulièrement tenues afin de faire le point sur l'évolution de la situation (bilan sanitaire et économique) dans chaque pays où le Groupe est implanté, évaluer l'impact pour le Groupe et ses collaborateurs, et prévoir la réouverture des sites.

Afin de surmonter la période d'absence de revenus touristiques pendant la période de fermeture ou d'inexploitation des sites, des mesures exceptionnelles de réduction des coûts et de préservation de la trésorerie peuvent être mises en œuvre, comme cela l'a été lors de la crise du Covid : flexibilité des charges de personnels par le recours à l'activité partielle, adaptation des dépenses sur sites,... Le Groupe a également sécurisé les financements nécessaires à son activité par la finalisation, le 16 septembre 2022, des opérations de restructuration capitalistique et financière.

Par ailleurs, sur le volet sanitaire, le Groupe peut mettre en œuvre des protocoles stricts, certifiés par des sociétés spécialisées, sur l'ensemble de ses sites (masques, protections, roulement des équipes, ajustement des horaires de nos infrastructures, formations spécifiques pour les managers et les équipes sur le terrain). Sur le plan commercial, nos modalités de réservation et d'annulation peuvent offrir une flexibilité maximum avec des acomptes faibles ou symboliques et des montants remboursables jusqu'à quelques jours avant le début du séjour.

2.2.2.2 Risques liés à l'environnement et au changement climatique (se reporter également à la Déclaration de Performance Extra-Financière du présent Document d'enregistrement universel)



Identification et description du risque climatique

Les risques liés au changement climatique sont de deux ordres :

- ♦ les risques physiques/dommages matériels directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques (tempêtes, inondations, grêle, etc.) ;

Les secteurs de l'immobilier et du tourisme sont reconnus pour être particulièrement exposés aux risques physiques liés au changement climatique (réf. étude Fédération Française de l'Assurance 2018). Les activités du Groupe peuvent ainsi être affectées par l'évolution des conditions climatiques, météorologiques sur le court, moyen et long terme. Une première étude des risques climatiques a été réalisée en 2018, et le sujet de la ressource en eau affinée avec l'outil Aqueduct cf. partie 4.2.2 et ont permis de cartographier les principaux risques physiques susceptibles de toucher les sites et l'ensemble de la chaîne de valeur du Groupe ;

- ♦ les risques de transition résultant des effets de la mise en place d'un modèle économique bas-carbone (risques réglementaires, fiscaux, juridiques) ou à la modification de la demande des clients Tourisme.

Effets potentiels sur le Groupe

- ♦ Conséquences sur les conditions et coûts d'exploitation des sites : rationnement ou hausse du prix de l'eau pour les destinations situées en zone de stress hydrique, augmentation des coûts d'assurance et des coûts de gestion...
- ♦ Conséquences matérielles liées à des événements extrêmes : dommages sur les bâtiments (y compris en phase chantier) et frais liés (retard dans la construction, frais de rénovation lourde...), perte potentielle, à long terme, de la valeur des biens immobiliers gérés par le Groupe.
- ♦ Conséquences sur les conditions de séjour, la satisfaction client et la demande : confort d'été, condition d'enneigement, présence d'espèces nuisibles pouvant nuire à la qualité du séjour, attentes plus forte de séjour à faible empreinte environnementale.
- ♦ Renforcement de la réglementation et de la fiscalité environnementale : réglementation sur la performance énergétique des bâtiments, taxe carbone.

Le Groupe observe, à date, que les incidences financières des dégradations directement liées à des événements climatiques extrêmes tels que les inondations majeures dans l'Aisne ou la période de sécheresse estivale constatée cette année, n'ont pas ou très modérément affectés les résultats financiers du Groupe, en raison des couvertures d'assurances souscrites. Cependant, le Groupe est conscient que l'augmentation de la fréquence et l'intensité des événements climatiques extrêmes nécessite d'être pris en compte pour les années à venir.

Cependant, le Groupe est proportionnellement peu implanté dans des zones à très forte exposition aux risques climatiques actuels.

Contrôle et atténuation du risque

Pour ce qui est des risques physiques, des études ont été menées afin de mieux qualifier le risque climatique et ses conséquences.

En 2022, pour approfondir les analyses précédentes des risques climatiques, la direction de gestion des risques a entrepris une étude avec un organisme externe afin d'obtenir des données précises sur les actifs du Groupe. L'analyse doit permettre de :

- ♦ mettre en évidence et quantifier les risques clés liés au climat ayant des impacts aigus et chroniques, à la fois pour ses actifs physiques mais également pour son modèle d'exploitation (performance énergétique, expérience client en matière de confort thermique, etc.) ;
- ♦ élaborer une recommandation pour un plan de prévention actionnable et adapté au climat pour les sites du Groupe PVCP.

L'étude en cours est conforme aux recommandations de la TCFD sur l'évaluation des risques physiques. L'analyse est basée sur deux scénarios du GIEC : SSP2-4.5 et SSP5-8.5 (2030 et 2050 pour chaque scénario), respectivement optimiste et pessimiste, et les risques physiques sont évalués avec des données climatiques historiques et actuelles.

Par ailleurs, les risques physiques majeurs (montée des eaux, zone de stress hydrique...) sont désormais étudiés et intégrés dans l'analyse des projets immobiliers en développement cf. Partie 4.1 de la DPEF.

Pour ce qui est des risques de transition, le Groupe a lancé des démarches structurantes suivantes :

- ♦ définition d'une stratégie RSE Groupe, comme un des piliers de la stratégie du Groupe. Elle est déclinée par chaque marque et suivie par des réunions trimestrielles en COMEX (voir DPEF) et par un Comité RSE au sein du Conseil d'Administration ;
- ♦ définition d'un plan de sobriété énergétique déployé au sein de chaque marque afin de limiter les besoins énergétiques des sites, et diminuer ainsi l'exposition aux risques d'approvisionnement et d'augmentation des coûts de l'énergie ;
- ♦ définition d'une trajectoire carbone en phase avec les accords de Paris, avec le dépôt d'un dossier SBTi. Ceci permet d'engager le Groupe publiquement dans la diminution de son empreinte carbone suivant une démarche robuste et plus spécifiquement engager les sites dans la recherche d'alternative aux énergies fossiles ;
- ♦ intégration de la démarche de responsabilité dans les plates-formes de marques avec plus spécifiquement le déploiement d'activité en lien avec la nature et les territoires.

2.2.2.3 Risques réglementaires

Identification et description du risque

Les activités du Groupe, implantées en France en Europe, sont régies par des dispositifs légaux et réglementaires de droit des affaires et de droit immobilier dont ceux relatifs à la protection des consommateurs ou des locataires lesquels peuvent faire l'objet d'évolutions ponctuelles. C'est notamment le cas de la transposition de la directive dite « Omnibus » en ce qui concerne une meilleure application et une modernisation des règles de l'Union en matière de protection des consommateurs.

Par ailleurs, le Groupe est également concerné par les dispositifs réglementaires en matière de conformité parmi lesquels figure le texte relatif au devoir de vigilance, le Règlement Général sur la Protection des Données dit RGPD ou encore la loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique dite « Sapin II ».

Enfin, le Groupe réalise ses ventes auprès de ses clients essentiellement en France, Pays-Bas, Allemagne, Belgique et Espagne et Royaume-Uni. Le Groupe exerce une activité d'agent de voyage requérant, le cas échéant, un agrément et la fourniture d'une garantie financière ou bien d'une assurance.

Effets potentiels sur le Groupe

Le non-respect des réglementations visées ci-dessus pourrait aboutir à des sanctions pour l'entreprise ou ses collaborateurs, pouvant également entacher l'image de marque et la réputation du Groupe.

Concernant l'incapacité à fournir les garanties financières ou assurances visées au-dessus, notamment dans un contexte économique où les acteurs du tourisme peuvent être fortement affectés, celle-ci pourrait entraîner une perte d'agrément.

Le nombre très restreint des acteurs du marché capables de délivrer de telles garanties financières ou assurances ainsi que leur niveau de désengagement massif récent sur cette niche peuvent représenter des facteurs de risques additionnels en matière d'accroissement des charges financières.

Contrôle et atténuation du risque

Au-delà de sa participation au sein d'organismes professionnels du secteur touristique et immobilier, le Groupe, au travers de ses Directions Juridiques assure la veille des évolutions de cadre juridique de ses engagements et obligations de manière à adapter ses pratiques et outils contractuels aux nouvelles règles et normes en vigueur.

Concernant le suivi des garanties et assurances, le Groupe a mis en place un processus de suivi afin d'appréhender en amont les éventuelles difficultés de fourniture de celles-ci.

Par ailleurs, dans le cadre de sa politique de gestion des risques, le Groupe s'est inscrit dans une démarche globale visant à renforcer les mesures de prévention contre les risques de corruption axée sur :

- ♦ l'adoption de codes et procédures notamment d'une procédure de gestion des conflits d'intérêts ;
- ♦ la mise en place d'une politique de sanctions disciplinaires inhérente ;
- ♦ la dispense d'une formation aux cadres de la Société ainsi qu'aux personnels les plus exposés ;

- ◆ la mise en œuvre un dispositif d'alerte ;
- ◆ l'établissement d'une cartographie des risques spécifique aux risques de corruption ;
- ◆ l'établissement d'une procédure d'évaluation des tiers ;
- ◆ l'instauration d'un dispositif de contrôle et d'évaluation interne des mesures prises ;
- ◆ la réalisation des contrôles comptables.

En outre, au vu des exigences réglementaires sur la protection des données personnelles, le Groupe a mis en place des mesures techniques et organisationnelles sur l'ensemble des pays où il opère. Un Délégué à la Protection des Données (DPO) a été nommé et un Comité de pilotage mis en place afin de s'assurer du bon déploiement des pratiques à mettre en œuvre pour respecter la réglementation européenne et maintenir une relation de confiance avec les prospects, clients et l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

2.2.2.4 Risque d'une atteinte aux personnes

Identification et description du risque

Le Groupe accueille plusieurs millions de clients par an au sein de ses établissements qui sont amenés à profiter d'activités de loisirs et de restauration connexes à leur séjour. Dans le cadre de ces activités, les clients et les collaborateurs sont susceptibles d'être exposés à des risques fortuits d'accident domestique, d'incident, de contamination ou d'intoxication.

2.2.3 Risques financiers

2.2.3.1 Risque de mise en jeu des sûretés

Identification et description du risque

Les lignes de financement mises en place ou réinstallées lors des opérations de restructurations survenues le 16 septembre 2022 sont garanties par :

- ◆ une fiducie sûreté portant sur les actions détenues par la Société dans sa filiale CP Holding (la « Fiducie ») ; et
- ◆ diverses sûretés de 1^{er} rang et de 2nd rang portant sur :
 - les titres, les marques et des dettes intragroupes de certaines filiales et sous-filiales du pôle Center Parcs du Groupe, et notamment par l'octroi de nantissements sur l'action de CP Holding n'ayant pas été transférée dans la Fiducie, et
 - les titres des sous-filiales CP Europe NV, Center Parcs NL Holding BV, Center Parcs Germany Holding, Center Parcs Holding Belgique et des autres filiales de CP Europe NV, ainsi que des nantissements sur les marques « Center Parcs » (les « Nantissements »).

Effets potentiels sur le Groupe

La société CP Holding, dont les titres font l'objet de la Fiducie, détient l'ensemble des sociétés du pôle Center Parcs du Groupe, à

Effets potentiels sur le Groupe

Le principal effet potentiel est subi par la personne et la responsabilité du Groupe est susceptible d'être engagée dans ce cadre. La réputation du Groupe et son image peuvent également être impactés par les incidents ponctuels survenus au sein d'un de ses établissements.

Contrôle et atténuation du risque

Le Groupe se doit de garantir la sécurité de ses clients et collaborateurs. À cette fin, le Groupe a mis en place une politique de prévention et de sécurité reposant sur plusieurs piliers :

- ◆ une analyse des risques en amont qui s'attache à identifier les dangers présents pour l'ensemble des clients et des salariés ;
- ◆ une politique de prévention comme élément moteur de la sécurité ;
- ◆ une sensibilisation de l'ensemble des services et collaborateurs dans un objectif commun de « maîtrise de risques » ;
- ◆ une vérification et une mesure systématique de l'efficacité de la politique de prévention et de sécurité afin qu'elle soit comprise et appliquée par tous.

Par ailleurs, le Groupe a mis en place une organisation spécifique de gestion de crise ayant vocation à assurer le traitement de toute situation susceptible de mettre en danger son personnel, ses clients, ses intérêts et/ou sa réputation. Cette organisation spécifique de gestion de crise est composée d'une équipe pluridisciplinaire spécialement dédiée qui est pilotée par les Directions des Risques Opérationnels.

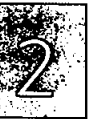
savoir : l'intégralité des titres de CP Europe NV, CP Distribution, PVC Support Services et CP Resorts Exploitation France.

Au résultat de la Fiducie, les actions de CP Holding sont affectées temporairement dans un patrimoine indépendant, conservé par le fiduciaire.

En cas de réalisation de la Fiducie, le fiduciaire organisera un processus de cession concurrentiel des actions de CP Holding ou, à défaut, attribuera ces actions aux créanciers du Groupe, bénéficiaires de la Fiducie. Dans une telle hypothèse, les actions de CP Holding ne réintégreront pas le patrimoine de la Société et seront directement transférées à un ou plusieurs tiers. Par ailleurs, en cas de réalisation des Nantissements, les titres, les marques et les dettes intragroupes visés ci-dessus seront également transférés aux créanciers du Groupe, bénéficiaires de ces Nantissements.

Contrôle et atténuation du risque

La constitution de la Fiducie et des Nantissements a permis à la Société d'obtenir les financements nécessaires à la poursuite de son activité et de rechercher des investisseurs dans l'objectif de renforcer ses fonds propres. En outre, la mise en place de la Fiducie et des Nantissements n'a pas eu d'impact sur les accords intragroupes avec le pôle Center Parcs. Ainsi, les accords de centralisation de trésorerie, le périmètre de consolidation et les groupes et accords d'intégration fiscale existants sont restés en place et continuent de fonctionner conformément aux pratiques antérieures au sein du Groupe.



Par ailleurs, le contrat de Fiducie prévoit différents mécanismes et protections destinés à garantir aux actionnaires de la Société que (i) la Fiducie ne sera mise en œuvre que dans un cas limité d'événements déclencheurs, et (ii) dans l'hypothèse où la Fiducie viendrait à être réalisée, la cession des actifs fiduciaires préserverait les intérêts des actionnaires.

Il est ainsi prévu, en particulier, que :

- ♦ seuls un nombre limité de cas de défaut dits « majeurs », comprenant dans certains cas des mécanismes de remédiation, soient susceptibles d'entraîner la mise en œuvre de la Fiducie et l'initiation d'un processus de cession ou, le cas échéant, d'attribution ; et
- ♦ un expert indépendant interviendra lors des éventuelles cessions/attributions, afin d'examiner les conditions financières de ces opérations et leurs impacts sur la situation des actionnaires de la Société.

2.2.3.2 Risque de revente massive des titres

Identification et description du risque

Compte tenu du nombre très important de valeurs mobilières émises dans le cadre des Opérations de Restructuration (actions et BSA), des ventes d'un nombre significatif de ces valeurs mobilières pourraient intervenir rapidement ou de telles ventes pourraient être anticipées par le marché, ce qui pourrait avoir un impact défavorable sur le cours de ces valeurs mobilières. Il en va notamment ainsi des actions et des bons de souscription d'actions émises dans le cadre des Opérations de Restructuration au bénéfice des établissements prêteurs du Groupe au résultat de la conversion d'un montant de 215 millions d'euros du prêt garanti par l'État de 240 millions d'euros obtenu par la Société le 10 juin 2020 : ces actions, représentant 11,9 % du capital et des droits de vote de la Société, et ces bons n'ont pas vocation à être conservés par leurs titulaires compte tenu de l'obligation de reversement dont bénéficie l'État au titre de sa garantie dudit prêt conformément à l'arrêté du 23 mars 2020. Cette obligation de reversement est structurée aux termes d'un contrat de fiducie dont les constituants sont les établissements prêteurs et les bénéficiaires sont, d'une part, l'État et, d'autre part, les établissements prêteurs.

La Société ne peut prévoir les éventuels effets de telles opérations ou anticipations.

Effets potentiels sur le Groupe

Le cours de Bourse de l'action de la Société, comme celui des différentes catégories de BSA, pourrait être durablement affecté et le financement du Groupe par le marché pourrait s'avérer plus difficile à moyen/long terme.

Contrôle et atténuation du risque

Les actionnaires de référence, Alcentra, Fidera et Aream, sont représentés au Conseil d'Administration et ont agréé le plan d'affaires à horizon 2026 préparé par le *monogement* et ayant fait l'objet du communiqué de presse en date du 22 avril 2022. Bien qu'il ne soit pas possible d'anticiper les décisions de ces actionnaires de référence quant à la durée de leur investissement,

le *monogement* s'est attaché à minimiser le risque de « flow back » sur les valeurs mobilières de la Société en construisant un partenariat durable de long terme avec une structure capitalistique de la Société stabilisée.

2.2.3.3 Risque de liquidité

Identification et description du risque

La pandémie du Covid-19 et ses mesures restrictives ont lourdement impacté les activités et la trésorerie du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs au cours des deux derniers exercices clos les 30 septembre 2020 et 2021.

Au cours de l'année 2020, le Groupe a été significativement affecté par la crise sanitaire en raison de la fermeture de la quasi-totalité des sites exploités entre le 17 mars et juin 2020 consécutivement aux mesures de restriction imposées par les pouvoirs publics. Au premier semestre 2020/2021, la situation du Groupe a continué à se détériorer en raison de la fermeture des remontées mécaniques, de l'interdiction des accès aux espaces aquatiques sportifs et intérieurs dont les restaurants, ce qui a contraint le Groupe à fermer la quasi-totalité des résidences sur ce semestre.

Effets potentiels sur le Groupe

En l'absence de mesures de préservation de la trésorerie et d'obtention de financements complémentaires, le Groupe pouvait ne plus être en mesure de faire face à ses besoins de trésorerie à court-terme.

Contrôle et atténuation du risque

Dans ce contexte, le Groupe a initié une restructuration capitalistique et financière, finalisée le 16 septembre 2022. Cette restructuration a permis un important apport de fonds propres et une réduction significative de l'endettement du Groupe. L'échéance de la dette maintenue et réinstallée est par ailleurs essentiellement fixée à 2027.

La documentation de financement comporte des engagements de ne pas faire certaines opérations comme il est d'usage dans toute documentation de ce type (respect de certains ratios, absence de cas de défaut, limitation du montant distribué au titre d'un exercice à 50 % du montant du résultat distribuable de l'exercice précédent notamment). Par ailleurs le Règlement intérieur du Conseil d'Administration de la Société liste certaines décisions importantes nécessitant une autorisation préalable du Conseil d'Administration à la majorité qualifiée. En revanche, le Groupe n'identifie pas de clauses à la portée exorbitante par rapport aux pratiques de marché qui limiteraient sa capacité à contracter de nouveaux financements, à verser des dividendes, à effectuer certains investissements ou à céder des actifs.

Au 30 septembre 2022, la trésorerie nette du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'élève à 455 076 milliers d'euros. Ce montant correspond à la trésorerie brute (470 336 milliers d'euros) diminuée des découverts bancaires (15 260 milliers d'euros).

Par ailleurs, comme indiqué dans la note 1.4 relative au principe comptable traitant de la continuité de l'exploitation pour le Groupe, les prévisions de trésorerie à douze mois permettent de confirmer l'absence de risque de liquidité sur cet horizon.

2.2.3.4 Risque de contentieux avec les bailleurs du Groupe

Description du risque

Pendant une période de 10 mois correspondant à des restrictions dues au Covid-19 (de mi-mars à fin mai 2020, de novembre à mi-décembre 2020, de janvier à juin 2021), le Groupe a suspendu le versement de ses loyers auprès de ses bailleurs. Ces périodes de suspension de loyer peuvent être regroupées en 2 catégories : d'une part la période de 4 mois de fermeture administrative (mi-mars à fin mai 2020 puis novembre à mi-décembre 2020), d'autre part la suspension des loyers pendant la période de 6 mois de janvier à juin 2021.

Afin de prévenir tout litige, le Groupe a proposé aux représentants des bailleurs individuels, pour l'ensemble de la période allant de mars 2020 à juin 2021, soit (i) une franchise de loyer de 7,5 mois consentie par le bailleur signataire (avenant A), soit (ii) une franchise de loyer de 5 mois consentie par le bailleur signataire (avenant B), renonçant en contrepartie (i) au reversement de toutes indemnités envisagées par l'État, et (ii) à la remise des bons de séjours d'une valeur de 2 700 euros TTC, tels que ces engagements figuraient dans l'avenant A.

À la date de dépôt du présent Document d'enregistrement universel, le taux d'acceptation des bailleurs individuels aux différentes propositions du Groupe était de 81 %.

Le Groupe a également négocié des accords avec la quasi-totalité des bailleurs institutionnels (franchise de loyer et report de loyer contractualisé).

Effets potentiels sur le Groupe

À la date de dépôt du présent Document d'enregistrement universel, 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) représente près de 9 millions d'euros (y compris l'effet de la quote-part du Groupe dans les sociétés mises en équivalence concernées).

Les assignations des bailleurs signifiées au Groupe pour non-paiement des loyers portent sur un montant d'environ 26,4 millions d'euros et sont émises par près de 2 500 demandeurs dont certains sont signataires des accords.

Le bilan des décisions rendues dans le cadre de procédures introduites par des bailleurs à l'encontre du Groupe est, à la date d'arrêté des comptes, le suivant :

- ♦ en référé : 27 décisions ont été rendues (concernant 1 008 demandeurs bailleurs initiaux – hors désistements). 14 de ces 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. Il appartient aux bailleurs concernés par ces rejets de déterminer s'ils entendent désormais agir au fond. 13 décisions sont défavorables au Groupe, le Tribunal n'a pas retenu l'existence d'une contestation sérieuse et a condamné le Groupe à payer des provisions au titre des loyers impayés ; les ordonnances de référé post-Arrêt de la Cour de cassation sont quasi systématiquement défavorables au Groupe ;
- ♦ au fond : 18 décisions ont été rendues. Sur les 18 décisions, 13 sont défavorables au groupe dans la mesure où les

juridictions du fond se rallient quasi systématiquement à la décision de la Cour de cassation. Il est à noter que sur la résidence d'Avignon, la Cour d'Appel de Nîmes a prononcé la résiliation judiciaire de 40 baux.

Contrôle et atténuation du risque

Le Groupe s'efforce de réduire le risque en maximisant le taux d'adhésion des bailleurs individuels à ses propositions.

À ce jour, parmi les juges du fond il existe deux courants de jurisprudence s'agissant du traitement de l'impact des restrictions dues au Covid-19 sur les loyers, dont l'un est favorable aux arguments du Groupe.

La troisième chambre civile de la Cour de cassation s'est cependant prononcée très récemment à l'encontre de ce courant, dans le cadre de plusieurs arrêts en date du 30 juin 2022 relatifs à plusieurs affaires auxquelles le Groupe n'est pas partie.

En dépit de ces arrêts et fort de plusieurs décisions, particulièrement bien motivées, le Groupe continuera à faire valoir ses arguments devant les juridictions du fond au cas par cas.

En tout état de cause, à la suite de ces arrêts de la Cour de cassation, le Groupe a reflété au passif de son bilan le montant des loyers impayés aux bailleurs individuels (non-signataires des avenants) au titre de la période de fermeture administrative, soit environ 9 millions d'euros TTC en y intégrant l'effet de la quote-part du Groupe dans les sociétés mises en équivalence concernées.

2.2.3.5 Risque lié aux engagements de loyers

Identification et description du risque

La stratégie du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'étant pas de mobiliser ses fonds propres sur la propriété des murs des résidences touristiques et villages qu'il exploite, il cède ces actifs à des investisseurs particuliers ou institutionnels. Ces ventes s'accompagnent de la signature entre les nouveaux propriétaires des murs et les sociétés d'exploitation touristique du Groupe d'un bail de location d'une durée variant généralement entre 9 et 15 ans. Au 30 septembre 2022, le montant des loyers restant à verser par le Groupe sur la durée résiduelle des baux s'élève à près de 3 806 millions d'euros (avant actualisation).

Les revenus générés par l'exploitation touristique des appartements et maisons à bail viennent en regard de ces redevances de loyers versées aux propriétaires qui constituent, avec les charges de personnel, la principale source des charges fixes attachées à l'activité touristique (les loyers versés aux bailleurs du Groupe au cours de l'exercice 2021/2022 représentaient une charge de 391 millions d'euros).

Les contrats de location du foncier et des murs des résidences et villages conclus avec les investisseurs particuliers ou institutionnels sont signés pour une durée comprise généralement entre 9 ans et 15 ans avec possibilité, dans certains cas, de renouvellement à l'échéance. Ces loyers sont soumis à des clauses d'indexation correspondant en France à l'indice de référence des loyers et en Espagne à l'indice des prix à la consommation du pays.

Le Groupe est ainsi exposé aux variations de ces indices ainsi qu'au risque de non-renouvellement à l'échéance de certains baux.



Effets potentiels sur le Groupe

Un fort différentiel entre la progression des indices de référence des loyers et la croissance des revenus générés par l'exploitation touristique entraînerait un impact négatif significatif sur les résultats financiers du Groupe.

Un taux important de non-renouvellement pourrait entraîner une baisse significative du stock exploité au sein d'une même résidence. Ce risque de non-renouvellement pourrait être exacerbé dans le contexte difficile de négociations avec les bailleurs dans le cadre de la procédure de conciliation ouverte au cours de l'exercice 2021.

Contrôle et atténuation du risque

Au 30 septembre 2022, moins de 10 % des baux individuels Pierre & Vacances restent indexés sur l'ICC (ancien indice de référence), dont la moitié bénéficie d'une indexation plafonnée à un maximum de 2 % à 3 %. Par ailleurs, pour tout nouveau contrat signé ou tout renouvellement de bail à l'échéance, l'indexation à l'IRL est plafonnée à un maximum annuel de 2 %. À l'échéance des baux, le Groupe peut être amené à ajuster la proposition faite au propriétaire pour assurer une cohérence entre l'évolution des performances touristiques et celle des loyers (changement d'indice de référence - de l'ICC à l'IRL -, maintien ou réduction des loyers en numéraire, introduction de loyers variables, et dans certains cas particuliers, exploitation en mandat et éventuellement désengagement ponctuel de l'exploitation).

Les contrats de location du foncier et des murs des Domaines Center Parcs sont conclus pour des durées comprises généralement entre 11 et 15 ans, avec possibilité, dans certains cas, de

renouvellement. Les loyers comportent principalement une part fixe dans leur détermination. Ils sont soumis à une indexation soit fixe, soit variable et correspondant à l'inflation ou à l'indice de référence des loyers du pays dans lequel les actifs sont localisés.

Concernant les bailleurs individuels, le taux de renouvellement moyen historique est de l'ordre de 80 %. Les pertes de stock en fin de bail sont soit liées à des désengagements volontaires de la part du Groupe de résidences déficitaires, soit à un refus de la part des propriétaires des conditions contractuelles du nouveau bail proposées par le Groupe (conditions pouvant être ajustées par rapport au précédent bail pour assurer une cohérence entre l'évolution des performances touristiques et les loyers servis). Enfin, le Groupe est en mesure de proposer une solution alternative au bail à ses propriétaires, avec le mandat de gestion *via* sa filiale *maeva.com*. Cette activité de gestion en mandat constitue un relais de croissance et de performance, permettant aussi au Groupe de conserver des stocks stratégiques sur des sites de qualité, mais devenus insuffisamment contributifs.

Concernant les bailleurs institutionnels (couvrant principalement le pôle Center Parcs), le Groupe entretient des relations bilatérales étroites et n'anticipe pas de risque particulier lié à un non-renouvellement de bail. Les échéances de baux sont par ailleurs lointaines.

À noter par ailleurs que les négociations menées avec l'ensemble des bailleurs du Groupe dans le cadre de la procédure de conciliation ouverte au cours de l'exercice 2020/2021 ont abouti à une large adhésion des propriétaires aux propositions formulées par le Groupe, démontrant la confiance que ces derniers lui accordent pour poursuivre des relations partenariales sur le long-terme.

2.3 Assurance et couverture des risques

La politique en matière d'assurances est suivie au niveau consolidé, y compris pour le BNG, par le *Risk Monogement* rattaché au Secrétariat Général du Groupe.

Dans un contexte d'un marché des assurances fortement haussier, le budget global consacré par le Groupe à ses couvertures d'Assurances s'élève à 5,5 millions d'euros (hors assurances construction et assurances collectives des collaborateurs) pour l'exercice 2021/2022.

Le volume de primes qu'il représente est en légère augmentation, tandis que le niveau de garanties reste stable par rapport à l'exercice précédent.

L'essentiel de ce budget est consacré aux Assurances multirisques couvrant l'exploitation des sites touristiques en dommages et pertes d'exploitation toutes marques confondues, ainsi qu'aux Assurances de Responsabilité.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est couvert en dommages aux biens et pertes d'exploitation avec une limite contractuelle d'indemnité pouvant aller jusqu'à 250 millions d'euros par sinistre.

Ce montant correspondant à l'évaluation du Sinistre Maximum Possible des sites concentrant les capitaux les plus importants.

Le niveau de couverture fixé en pertes d'exploitation ainsi que sa période d'indemnisation correspondent à la durée nécessaire pour la reconstruction totale d'un site de grande taille.

Il demeure certaines natures de risques susceptibles d'impacter les résultats du Groupe et non couverts par les polices souscrites, à savoir :

- ♦ les risques non assurables : le Groupe n'est évidemment pas garanti contre les risques faisant l'objet d'exclusions courantes, réglementaires ou structurelles à tout contrat d'assurance comme par exemple : risques dépourvus d'aléas, pertes d'exploitation résultant de grèves, rupture de digue aux Pays-Bas, pandémie, ainsi que les conséquences de fautes intentionnelles ou de la mise en cause de responsabilité inhérente au non-respect d'engagements contractuels... ;

- ♦ les risques spéciaux qui ne font pas l'objet d'une couverture spécifique tels que les risques de perte d'exploitation consécutifs à l'instabilité économique ou politique.

En ce qui concerne les risques liés au terrorisme, ceux-ci sont couverts sur une part significative de l'activité touristique du Groupe au travers d'une part du dispositif réglementaire GAREAT (dispositif national français de couverture des actes de terrorisme) pour les sites situés en France et d'autre part au travers d'une couverture d'assurance spécifique pour les sites hors de France.

Concernant la couverture des risques de dommages aux biens et de perte d'exploitation, la compagnie d'assurances La Baloise est apéritrice des principales polices d'assurance souscrites.

La compagnie Royal Sun Alliance est l'assureur de première ligne du programme de couverture global inhérent aux risques de Responsabilité Civile.

Le Groupe ne détient pas de compagnie d'assurances ou de réassurances « captive ».



2.4 Élaboration de l'information financière et comptable

2.4.1 Organisation et missions des services financiers

La Direction Financière Groupe assure les missions essentielles de contrôle interne relatives à l'élaboration de l'information financière et comptable. Un ensemble de procédures et de pratiques a été mis en place en vue de s'assurer que les mesures sont prises pour maîtriser les risques susceptibles d'avoir un impact significatif sur le patrimoine et pour la réalisation des objectifs de l'entreprise. La Direction Financière Groupe assure à la fois des fonctions centrales et opérationnelles, avec une décentralisation importante dans les Directions par activité.

2.4.1.1 Direction Financière Groupe

Cette Direction regroupe 3 pôles :

Direction Finance Corporate

Direction Trésorerie/Financements

- ♦ Mise en place des financements du Groupe.
- ♦ Participation active à la mise en place des financements des partenaires institutionnels, investisseurs dans des actifs exploités par le Groupe.
- ♦ Gestion de la trésorerie des filiales, centralisée au sein d'un *cash-pooling*.
- ♦ Implémentation des prévisions de trésorerie au niveau du Groupe en lien avec le suivi des engagements du Groupe en matière de Documentation Bancaire.
- ♦ Gestion de la répartition de l'activité par banque, organisation des appels d'offres du Groupe et validation de la cohérence des informations publiées sur l'ensemble de son périmètre d'activité.

Direction de la Fiscalité

- ♦ Supervision et coordination de la politique fiscale du Groupe spécifique à chacun des pays d'implantation.
- ♦ Participation à la structuration fiscale, avec le support de conseils fiscaux, en matière de développement tant au niveau des projets Immobiliers que des projets relatifs aux opérations touristiques.
- ♦ Conseil et assistance aux Directions Opérationnelles pour toutes les opérations relatives au droit fiscal.
- ♦ Veille fiscale au titre des évolutions du droit fiscal, et, dans ce contexte, supervision de l'implémentation des nouvelles réglementations au sein de toutes les entités du Groupe (exemple : réglementation « BEPS »).

Direction de la Consolidation

- ♦ Production, analyse et restitution des comptes consolidés du Groupe, établis selon les Référentiels IFRS en vigueur :
 - en amont de chaque phase de consolidation, préparation et transmission d'instructions précises aux filiales, incluant un calendrier détaillé ;

- réalisation et analyse des comptes consolidés à partir des informations comptables et de gestion qui lui sont remontées, pour l'intégralité du périmètre ;
- utilisation d'un outil progiciel unique déployé dans les filiales du Groupe. La maintenance de ce dernier et la formation des utilisateurs sont réalisées par la Direction de la Consolidation avec, au besoin, l'assistance ponctuelle de consultants externes.
- ♦ Veille normative et détermination le cas échéant de l'incidence de la première application de nouvelles normes avec le support de ses conseils lorsque cela s'avère nécessaire.
- ♦ Implémentation des tests d'impairment pour le Groupe.

Direction de la Comptabilité Holdings

- ♦ Production de comptes, coordination et contrôle des applications et des procédures comptables, en relation étroite avec le contrôle de gestion, l'audit interne et le service consolidation. Des arrêtés comptables sont réalisés tous les mois.
- ♦ Support des opérationnels pour la fourniture d'informations financières et participation à la mise en place d'outils informatiques.

Direction du Contrôle Financier

- ♦ Contrôle de gestion de la Holding et de la Direction des Propriétaires Individuels.
- ♦ Animation et mesure de la performance économique des activités du Groupe.
- ♦ Centralisation des objectifs économiques du Groupe pour chacune des marques, contrôle et mesure de leur réalisation via le reporting et un process mensuel de *business review*, proposition d'actions correctrices.
- ♦ Gestion du processus budgétaire, des prévisions d'activité et des résultats d'exploitation à moyen terme (*business plans*).
- ♦ Assistance aux opérationnels sur tous les sujets financiers (simulations, chiffrages, actions spécifiques...).
- ♦ Participation de manière active à la conception et à la mise en place des nouveaux outils de reporting financier.

Direction des Relations Investisseurs, Opérations de Haut de Bilan et Fusions/Acquisitions

- ♦ Gestion des opérations de haut de bilan ayant une incidence sur le capital (augmentation de capital, émission d'obligations avec composante capital...).
- ♦ Gestion des opérations de fusions/acquisitions/cessions.
- ♦ Supervision de la communication financière externe auprès des analystes financiers, des investisseurs et des actionnaires.

- ♦ Contrôle et validation de toute information à caractère financier et à destination de la presse, garantissant ainsi une cohérence générale de l'information financière diffusée en externe.

2.4.1.2 Direction de l'Audit Interne Groupe

Cette Direction intervient dans le cadre de missions récurrentes (audits de sites), de missions thématiques (siège ou sites), ou de missions spéciales à la demande de la Direction Générale du Groupe. Les missions et thèmes abordés peuvent concerner l'ensemble des métiers et filiales du Groupe.

Les audits sont réalisés par un auditeur dédié au périmètre de la *Business Line* concernée. Les missions effectuées sont essentiellement à caractère financier, mais intègrent également des vérifications d'ordre réglementaire (type « affichages obligatoires » en réception par exemple).

Ces audits sont principalement réalisés sur les sites d'exploitation (résidences ou villages de toutes les marques). Les missions d'audit sur sites ont pour objectif principal de s'assurer de la bonne application des procédures d'exploitation.

Les principales zones de risques couvertes par l'audit interne sont :

- ♦ la fiabilisation du chiffre d'affaires généré sur site et son optimisation. Il est vérifié que les prestations effectivement délivrées sont bien facturées. Le respect des conditions tarifaires et la justification des éventuelles réductions accordées font également l'objet de vérifications. Enfin, les suppressions de chiffre d'affaires ainsi que les remboursements sont tracés et analysés ;
- ♦ la sécurité des biens et des valeurs. À ce titre l'audit réalisé s'assure notamment de la sécurisation des caisses et des dépôts de garantie conservés sur sites. L'exhaustivité et la régularité des remises en banque sont également vérifiées ;
- ♦ le recouvrement et le niveau des encours clients. Afin de s'assurer d'un recouvrement optimal, de nombreux points sont examinés : établissement et application stricte des contrats normés pour les groupes et séminaires, relance des débiteurs selon les délais impartis, collecte des dépôts de garantie, bon enregistrement des adresses clients.

Le choix des sites contrôlés est établi par l'Audit Interne Groupe au vu de la typologie du site (un village présente plus de risques qu'une résidence de petite taille), de demandes spécifiques de la Direction Générale ou de la Direction d'une *Business Line*, mais aussi de façon aléatoire. Les villages Center Parcs font l'objet d'un programme renforcé compte tenu de leur volume d'activité unitaire : réalisation d'un audit complet tous les trois ans au maximum suivi d'un ré-audit dans les six mois, ainsi que d'une « visite mystère » menée par l'Audit Interne Groupe ou le cas échéant par une société spécialisée. Ces visites peuvent avoir un caractère préventif ou être suscitées par des suspicions de fraude.

L'Audit Interne Groupe réalise également des audits sur des sujets spécifiques (application des normes de *management* environnemental ISO 14001 et 50001, respect des procédures, audits thématiques).

À l'issue de chaque mission, des rapports d'audit sont établis et remis aux sites audités, à la Direction des opérations de la *Business Line* concernée, à la Direction Générale, au Secrétariat Général, à la

Direction Financière Holding ainsi qu'aux auditeurs externes pour les sites gros-porteurs. Un plan d'actions est établi en accord avec les responsables des sites audités et un suivi de l'application des recommandations est effectué dans un délai maximum de six mois suivant le premier audit.

Des procédures de prévention des vols et des fraudes ont été établies. Ces procédures comprennent, pour les villages Center Parcs, une matrice de tests à effectuer portant sur les points de contrôle.



2.4.1.3 Direction du Développement et de l'Asset Management

La Direction du Développement et de l'Asset Management regroupe :

- ♦ la Direction du Développement ;
- ♦ la Direction des propriétaires individuels et institutionnels ;
- ♦ la Direction de la gestion immobilière.

Direction du Développement

Cette Direction est en charge :

- ♦ de la recherche d'opportunités de différents types de développements permettant d'accroître l'offre touristique des différentes marques du Groupe. Au-delà de l'acquisition de fonds de commerce, cette recherche s'oriente plus particulièrement vers des développements en franchises ou en contrats de *management* ;
- ♦ de la structure du financement (*equity/dette* – en partenariat avec la Direction Trésorerie/Financement) institutionnels en particulier aux côtés d'investisseurs institutionnels pour la marque Center Parcs ;
- ♦ des cessions d'actifs immobiliers.

Direction des propriétaires individuels et institutionnels

La Direction des Propriétaires assure l'interface entre les propriétaires et l'ensemble des Directions Opérationnelles du Groupe pour toutes les questions touchant à la vie du bail.

Elle réunit l'ensemble des équipes et fonctions dédiées à la gestion relationnelle, contractuelle relative au propriétaire.

Cette Direction articule son action autour de 3 axes :

- ♦ la relation propriétaire (interface, communication, gestion des droits de séjours...);
- ♦ les plans d'investissements et leur financement ;
- ♦ le renouvellement des baux et les conditions de ce renouvellement.

Direction de la gestion immobilière

Cette direction regroupe la gestion immobilière à travers une activité de gérance et administration de biens pour le compte des multipropriétaires et une activité de syndic de copropriété.

2.4.2 Le système de reporting

Le suivi et la maîtrise des opérations s'appuient sur un *business plan* moyen terme, un processus de construction budgétaire, des re-prévisions mensuelle et un *reporting* régulier pour l'ensemble des activités du Groupe.

Un *business plan* sur 5 ans permet de décliner la stratégie du Groupe par *Business Lines* et d'assurer la cohérence des objectifs de court terme avec ceux de moyen terme. Pour chacune d'entre elles, ce plan est élaboré sur la base des choix et des développements stratégiques du Groupe, en tenant compte des développements immobiliers, des évolutions de stock des sites, des reprises et rénovations d'actifs, des évolutions tarifaires et des prévisions d'occupation touristiques. La première année de ce *business plan* permet de définir fin juillet un cadrage budgétaire pour l'exercice suivant.

Le processus budgétaire est organisé et piloté par la Direction Financière du Groupe et les Directions Financières des *Business Lines*, avec l'appui des métiers et des Directions Opérationnelles. Il comporte trois phases :

- ♦ le prébudget permet pour la partie immobilière d'identifier les programmes et les marges correspondantes et pour la partie touristique d'estimer le chiffre d'affaires par marque et par période à partir de l'évolution de l'offre et de la stratégie commerciale, et les charges opérationnelles (publicité, personnel, loyers...) selon les hypothèses de politique de distribution, de plans d'investissements, de politique salariale, d'indices, d'inflation... ;
- ♦ le cadrage affine les hypothèses du prébudget en particulier pour l'ensemble des structures de personnel et sur les activités touristiques par une validation des exploitants des objectifs commerciaux, des charges variables et des sources de revenus additionnels de chaque site ;
- ♦ le budget, finalisé au mois de septembre, consolide toutes les hypothèses validées pour chaque programme immobilier et pour les sites en exploitation. Présenté en COMEX et approuvé par le Conseil d'Administration, il est mensualisé pour servir de référence partagée au sein du Groupe.

Des re-prévisions mensuelles pour l'ensemble des activités permettent d'actualiser le budget de l'année, en tenant compte des réalisations à date et des tendances d'activité sur les mois à venir.

Au-delà de ce suivi régulier, la Direction Financière du Groupe et les Directions Financières des *Business Lines* fournissent des *reportings* réguliers et adaptés qui sont analysés lors des *Business Reviews* opérationnelles mensuelles.

♦ Activités Touristiques :

- le suivi hebdomadaire des réservations touristiques produit par les *Business Lines* leur permet d'optimiser la politique commerciale et le *yield management* et il permet également aux exploitants d'adapter l'organisation sur les sites d'exploitation en fonction des prévisions de remplissage ;
- le *reporting* mensuel des résultats des sites est analysé par rapport à des budgets mensuels et aux réalisations de l'an dernier et donné aux Directeurs des *Business Lines* et aux différents Responsables des Opérations sur leurs régions respectives. Ces suivis font aussi l'objet de revue avec les *Business Lines*. Par ailleurs, les budgets de frais de marketing et de frais généraux sont également suivis mensuellement permettant ainsi un suivi mensuel du résultat de chaque *Business Line* ;
- Le suivi régulier des actions de transformation de chaque *Business Line* (y compris le plan de savings pluri-annuel détaillé) contribuant au plan B Réinvention.

La consolidation et la synthèse de ces éléments par la Direction Financière Groupe permet à la Direction Générale de s'assurer de l'atteinte des objectifs ou d'impulser les mesures correctives.

♦ Activités Immobilières :

- concernant la promotion immobilière, les budgets par programme sont suivis régulièrement et systématiquement révisés tous les trimestres avec chaque Directeur de Programme ;
- pour la commercialisation immobilière, un suivi bimensuel du rythme des signatures est réalisé et des *reportings* mensuels sont analysés avec la Direction Générale notamment sur les dépenses de commercialisation réseau et prescripteurs, les dépenses marketing ainsi que les frais généraux.



GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

3

3.1	Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	46	3.7	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital	86
3.1.1	Code de référence	46			
3.2	Composition des organes d'administration et de direction	48	3.8	Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange (article L. 22-10-11 du Code de commerce)	88
3.2.1	Le Conseil d'Administration	48			
3.2.2	La Direction Générale	55			
3.2.3	Informations complémentaires concernant les membres du Conseil d'Administration et la Direction Générale	56	3.9	Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société	89
3.3	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	57			
3.3.1	Direction et limitation des pouvoirs du Directeur Général	57	3.10	Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	89
3.3.2	Missions et fonctionnement du Conseil d'Administration	57			
3.3.3	Les Comités du Conseil d'Administration	62	3.11	Conventions réglementées	89
3.4	Rémunérations des mandataires sociaux	64	3.11.1	Conventions réglementées soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale du 16 février 2023	89
3.4.1	Principes généraux fondant la politique de rémunération des mandataires	66	3.11.2	Conventions réglementées approuvées par l'Assemblée Générale et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice 2021/2022	90
3.4.2	Politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants	67	3.11.3	Procédure d'évaluation des conventions courantes	90
3.4.3	Politique de rémunération du Directeur Général	73	3.12	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	91
3.5	Synthèse des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux	79			
3.6	Éléments de rémunération en capital	81			
3.6.1	Options sur actions et actions gratuites	81			
3.6.2	Actions gratuites	82			
3.6.3	Autres éléments et engagements	84			

Le présent chapitre constitue le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu à l'article L 225-37 al. 6 du Code de commerce. Ce rapport a été élaboré par un groupe de travail comprenant notamment le secrétariat du Conseil d'Administration, la Direction Communication Financière et la Direction Ressources Humaines de la Société, après prise en compte :

- ♦ du code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de l'AFEP et du MEDEF, tel que révisé pour la dernière fois en janvier 2020 (le « code AFEP-MEDEF ») et de son Guide d'application de juin 2022, disponibles sur les sites Internet de l'AFEP (www.afep.com) et du MEDEF (www.medef.com) ;
- ♦ de la recommandation AMF n° 2012-02 sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées se référant au code AFEP-MEDEF, telle que mise à jour pour la dernière fois le 5 janvier 2022, et des recommandations issues du rapport 2021 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise, la rémunération des dirigeants de sociétés cotées publié le 2 décembre 2021 ;
- ♦ des recommandations du Haut Comité du Gouvernement d'Entreprise figurant dans son rapport d'activité publié le 10 novembre 2021 ; et

- ♦ de la position-recommandation AMF n° 2021-02 – Guide d'élaboration des documents d'enregistrement universels du 8 janvier 2021, telle que mise à jour pour la dernière fois le 5 janvier 2022.

Il a ensuite été revu par le Comité des Rémunérations et des Nominations avant d'être approuvé par le Conseil d'Administration de la Société le 29 novembre 2022. Les autres informations requises au titre des articles L 225-37, L 225-37-4, L 22-10-10 et L 22-10-11 du Code de commerce, à savoir le tableau des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital, les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales, les informations concernant la structure du capital de la Société et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en période d'offre publique, figurent respectivement aux paragraphes 3.6, 3.9 et 3.7 du présent document.

Ce rapport a été arrêté par le Conseil d'Administration le 29 novembre 2022. Il sera présenté aux actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale Annuelle du 16 février 2023.

3.1 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise

3.1.1 Code de référence

En matière de gouvernement d'entreprise, la Société se réfère aux recommandations du Code AFEP-MEDEF et à son Guide d'application, disponibles sur les sites Internet de l'AFEP (www.afep.com) et du MEDEF (www.medef.com).

Les recommandations de ce Code s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise du Groupe Pierre & Vacances-Center

Parcs, étant précisé que leur application doit être adaptée à la taille et à l'historique de la Société.

Conformément à la règle « appliquer ou expliquer » prévue à l'article L 22-10-10 4° du Code de commerce et à l'article 27.1 du Code AFEP-MEDEF, la Société estime que ses pratiques se conforment aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, à l'exception des points ci-dessous :

Échelonnement des mandats

Article 14.2 du Code : L'échelonnement des mandats est organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc et à favoriser un renouvellement harmonieux des administrateurs.

Le jeu des différentes cooptations et nominations depuis ces dernières années n'a pas permis d'organiser un renouvellement échelonné des mandats. Toutefois, à la suite de la nomination de deux administrateurs représentant les salariés le 30 octobre et le 9 novembre 2020, l'échelonnement des mandats a été amélioré au sein du Conseil d'Administration.

Obligation de détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux

Article 23 du Code : Le Conseil d'Administration fixe une quantité minimum d'actions que les dirigeants mandataires sociaux doivent conserver au nominatif, jusqu'à la fin de leurs fonctions. Tant que cet objectif de détention d'actions n'est pas atteint, les dirigeants mandataires sociaux consacrent à cette fin une part des levées d'options ou des attributions d'actions de performance telle que déterminée par le Conseil.

Monsieur Georges Sampeur, Président du Conseil d'Administration, détient, au 12 décembre 2022, 1 234 008 actions Pierre et Vacances via sa société Financière Gaspard SARL.

Monsieur Franck Gervais, Directeur Général, ne détient pas encore d'actions ordinaires Pierre et Vacances mais 320 ADP 2022 lui ont été attribuées en date du 3 octobre 2022, susceptibles de donner accès, sur conversion, à des actions Pierre et Vacances à recevoir en septembre 2026 (voir la description du plan ADP 2022 ci-dessous).

Administrateur salarié membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Article 18.1 du Code : Il est recommandé qu'un administrateur salarié soit membre du Comité en charge des rémunérations.

Les administrateurs représentant les salariés participent aux réunions du Conseil au cours desquelles les travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations sont présentés et où sont notamment revus et débattus les rémunérations et autres avantages octroyés aux dirigeants mandataires sociaux. Cependant, le Comité des Rémunérations et des Nominations traitant de sujets plus larges que celui des seules rémunérations, les administrateurs représentant les salariés n'en sont pas membres.

Indemnité de départ

Article 25.S.1 du Code : Les conditions de performance fixées par les conseils pour ces indemnités doivent être appréciées sur deux exercices au moins.

Les conditions de performance fixées pour le versement de l'indemnité de départ du Directeur Général ne sont pas appréciées sur deux exercices contrairement à la recommandation 25.5.1 du Code AFEP-MEDEF. La Société considère en effet, au regard du contexte de restructuration et du plan stratégique du Groupe, que la performance du mandataire doit s'apprécier sur la période de 12 mois précédant la cessation de ses fonctions.

Politique de mixité femmes/hommes au sein des instances dirigeantes

Article 7 : Sur proposition de la direction générale, le Conseil détermine des objectifs de mixité au sein des instances dirigeantes. La direction générale présente au Conseil les modalités de mise en œuvre des objectifs, avec un plan d'action et l'horizon de temps dans lequel ces actions seront menées. La direction générale informe annuellement le Conseil des résultats obtenus.

La Société rappelle que la loi du 24 décembre 2021 n°2021-1774 impose aux sociétés de compter au moins 30 % de femme cadres dirigeantes et membres d'instances dirigeantes au 1^{er} mars 2026 et 40 % au moins au 1^{er} mars 2029.

En cas de recrutement et/ou de nomination de nouveaux membres, et à compétences, expertise et qualités managériales égales, la préférence sera donnée aux candidates.

7.2 Le Conseil décrit, dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise, la politique de mixité appliquée aux instances dirigeantes ainsi que les objectifs de cette politique, leurs modalités de mise en œuvre, les résultats obtenus au cours de l'exercice écoulé, en incluant le cas échéant, les raisons pour lesquelles les objectifs n'auraient pas été atteints et les mesures prises pour y remédier.

Politique de rémunération des dirigeants : informations sur les ratios dits d'équité

Article 26.2 du Code : Le chapitre dédié à la politique de rémunération des dirigeants mentionne des informations sur les ratios permettant de mesurer les écarts entre la rémunération des dirigeants mandataires sociaux et celle des salariés de la Société. Pour les sociétés qui n'ont pas ou peu de salariés par rapport à l'effectif global en France, elles prennent en compte un périmètre plus représentatif par rapport à la masse salariale ou les effectifs en France des sociétés dont elles ont le contrôle exclusif.

La structure salariale du Groupe (transfert de 6 salariés au niveau de la holding) et les rémunérations des 30 premiers managers de celui-ci (attribution gratuite d'actions de préférence) ont évolué récemment.

Les équipes du Groupe pleinement sollicitées dans le cadre des Opérations de Restructuration n'ont pas été en mesure de calculer les ratios d'équité. Des travaux relatifs à ces ratios sont en cours.

3.2 Composition des organes d'administration et de direction

3.2.1 Le Conseil d'Administration

Il est rappelé que, à l'occasion des Opérations de Restructuration du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs intervenues en date du 16 septembre 2022, la composition du Conseil d'Administration de la Société a été intégralement renouvelée, à l'exception des deux administrateurs représentant les salariés. Les développements qui suivent présentent le Conseil d'Administration tel qu'il est composé depuis cette date.

3.2.1.1 Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration

En sa qualité de Président du Conseil d'Administration, Monsieur Georges Sampeur organise et dirige les travaux du Conseil

d'Administration dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure en particulier que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

3.2.1.2 Principes de composition du Conseil d'Administration

La composition et le fonctionnement du Conseil d'Administration de la Société sont déterminés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, par les statuts de la Société et par le Règlement intérieur du Conseil d'Administration.

À la date de publication du présent document, la Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de dix membres dont quatre administrateurs indépendants et deux administrateurs représentant les salariés. Il comprend par ailleurs quatre femmes. Les conditions de nomination des administrateurs et la durée de leur mandat sont rappelées dans le tableau ci-après.

Type d'administrateurs	Mode de nomination	Durée du mandat	Nombre d'administrateurs	Texte de référence
Administrateurs	Nomination par l'Assemblée Générale des actionnaires ; ou	3 ans	8	Article L. 225-18 du Code de commerce
	Cooptation par le Conseil d'Administration et ratification de la cooptation par l'Assemblée Générale des actionnaires			
Administrateurs représentant les salariés	Un administrateur désigné par le Comité d'Entreprise Européen, Un administrateur élu par les salariés	3 ans	2	Article L. 225-27-1 du Code de commerce

Politique de diversité menée au sein du Conseil

Le Conseil d'Administration veille à appliquer les principes du Code AFEP-MEDEF concernant sa composition et celle de ses Comités. Le Conseil poursuit notamment son objectif d'améliorer la diversité et la complémentarité des compétences et des expériences et la diversité des profils tout en veillant à maintenir une représentation équilibrée des femmes et des hommes et une proportion d'administrateurs indépendants dans l'esprit des recommandations du Code AFEP-MEDEF afin de garantir aux actionnaires et au marché que ses missions sont accomplies avec l'indépendance, l'objectivité et l'expertise nécessaires.

À la date du présent Document d'enregistrement universel, le Conseil d'Administration comprend quatre femmes, dont une administratrice représentant les salariés non comptabilisée pour apprécier le respect de la proportion femmes/hommes requise en

application des articles L. 22-10-3 et L. 225-18-1 du Code de commerce. Le Conseil est donc conforme aux dispositions précitées du Code de commerce selon lesquelles lorsque le Conseil d'Administration est composé au plus de huit membres, l'écart entre le nombre des administrateurs de chaque sexe ne peut être supérieur à deux ⁽¹⁾.

De plus, sur dix administrateurs quatre sont considérés comme indépendants et deux représentant les salariés.

Le Conseil d'Administration estime que sa composition est équilibrée dans la mesure où il compte parmi ses membres :

- ♦ des administrateurs ayant une bonne connaissance de la Société et de son environnement ;
- ♦ des administrateurs nommés récemment et venant d'horizons divers ;
- ♦ des administrateurs représentant les salariés.

(1) Compte non tenu des deux administrateurs représentant les salariés, le Conseil est composé de 3 femmes et 5 hommes.

Indépendance des administrateurs

Dans sa démarche d'appréciation de l'indépendance de ses membres et de prévention des risques de conflit d'intérêts entre l'administrateur et la Direction, la Société ou le Groupe, le Conseil d'Administration prend en compte l'intégralité des critères du code AFEP-MEDEF qui sont repris dans son Règlement intérieur. Ainsi, est réputé indépendant l'administrateur qui n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, le Groupe ou sa Direction, soit en particulier l'administrateur qui :

1. n'est pas ou n'a pas été au cours des cinq années précédentes :
 - salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société,
 - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide ;
2. n'est pas dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
3. n'est pas ou n'est pas lié directement ou indirectement à un client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement ou conseil significatif de la Société ou de son Groupe, ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
4. n'a pas de lien familial proche avec un mandataire social de la Société ;
5. n'a pas été, au cours des cinq années précédentes, Commissaire aux Comptes de la Société ;
6. n'est pas administrateur de la Société depuis plus de douze ans ; ou

7. n'est pas ou ne représente pas un actionnaire significatif de la Société détenant plus de 10 % du capital ou des droits de vote de celle-ci.

L'évaluation annuelle de l'indépendance de chacun des membres du Conseil d'Administration, conformément au code AFEP-MEDEF et au Règlement intérieur du Conseil d'Administration, a eu lieu lors de la réunion du Conseil d'Administration du 16 septembre 2022. Lors de cette réunion, le Conseil d'Administration a notamment examiné les relations d'affaires pouvant être entretenues avec les sociétés dans lesquelles un ou plusieurs des administrateurs sont associés et a procédé, dans ce cadre, à des tests de matérialité permettant d'en vérifier le caractère significatif ou non.

Conformément à son Règlement intérieur et aux recommandations de l'AMF, il est rappelé que lorsque des situations de conflits d'intérêts sont identifiées, l'administrateur concerné ne participe ni au vote ni aux discussions sur le sujet concerné.

Compte tenu de ce qui précède, et comme résumé ci-dessous, le Conseil d'Administration a ainsi validé l'indépendance des administrateurs qui suivent :

- ♦ Monsieur Georges Sampeur ;
- ♦ Madame Christine Declercq ;
- ♦ Madame Claire Gagnaire ;
- ♦ Madame Delphine Grison.

Conformément au code AFEP-MEDEF qui prévoit que Monsieur Emmanuel de Pinel de la Taule et Madame Claire Linsen, administrateurs représentant les salariés, ne sont pas comptabilisés pour établir le pourcentage d'administrateurs indépendants, sur l'exercice 2022/2023 le taux d'indépendance du Conseil d'Administration est en conséquence de 50 % (quatre administrateurs sur huit) soit une proportion égale au seuil préconisé par le Code AFEP-MEDEF en cas de société non contrôlée.

Situation des administrateurs au regard des critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF

		Salarié/ dirigeant de la Société	Mandats croisés	Relations d'affaires	Lien familial	Commis- saires aux Comptes	Durée supérieure à 12 ans	Action- naire significatif	Indépen- dant
1	Georges Sampeur	X	X	X	X	X	X	X	OUI
2	Franck Gervais	V	X	V	X	X	X	X	NON
3	Alcentra Flandre Limited, représentée par Amos Ouattara	X	X	X	X	X	X	V	NON
4	Fidera Limited, représentée par Jérôme Loustau	X	X	X	X	X	X	V	NON
5	Pascal Savary	X	X	V ⁽¹⁾	X	X	X	X	NON
6	Christine Declercq	X	X	X	X	X	X	X	OUI
7	Claire Gagnaire	X	X	X	X	X	X	X	OUI
8	Delphine Grison	X	X	X	X	X	X	X	OUI

X - le critère est sans objet.

V - le critère est applicable.

- (1) Pascal Savary est Président d'Atream. Atream est bailleur institutionnel du Groupe. Par ailleurs, Atream a constitué avec des partenaires institutionnels (compagnies d'assurances, banques, mutuelles...) une société foncière en priorité dédiée au Groupe, qui a pour objet principal d'acquies et de louer au Groupe des résidences, hôtels, écovillages et toute autre forme d'hébergement touristique en VEFA ou en BEFA. Pour ces raisons le Conseil d'Administration a estimé que Pascal Savary entretenait indirectement des relations d'affaires significatives avec le Groupe.

3

3.2.1.3 Composition du Conseil d'Administration

Au 30 septembre 2022, post reconstitution à la date de réalisation définitive des Opérations de Restructuration (le 16 septembre 2022), le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA était composé de dix membres, dont quatre qualifiés d'administrateurs indépendants selon les critères énoncés dans le Code AFEP-MEDEF et deux administrateurs représentant les salariés ⁽¹⁾.

Administrateur	Nationalité	Age	Sexe	Date d'entrée en fonction	Date du dernier renouvellement	Fin d'exercice du mandat	Administrateur indépendant ⁽¹⁾	Membre de Comités du Conseil	Nombre d'actions détenues dans la Société	Fonction principale hors Société
Georges Sappeur, Président du Conseil d'Administration	Française	68 ans	M	16/09/2022	-	AG statuant sur les comptes 2023/2024	Oui	Comité d'Audit CRN ⁽²⁾ ⁽⁹⁾ CSRSE ⁽³⁾ Comité Financier	0 ⁽⁴⁾	Président du Comité de Surveillance de groupe Vacancesselect
Franck Gervais, Directeur Général	Française	45 ans	M	16/09/2022	-	AG statuant sur les comptes 2023/2024	-	Comité Financier	0	NA
Alcentra Flandre Limited, représentée par Amos Ouattara	Britannique	39 ans	M	16/09/2022	-	AG statuant sur les comptes 2023/2024	-	CRN Comité Financier	115 325 307 ⁽⁵⁾	Gérant de portefeuille Alcentra
Fidera Limited, représentée par Jérôme Loustau	Française	42 ans	M	16/09/2022	-	AG statuant sur les comptes 2023/2024	-	Comité d'Audit Comité Financier	110 099 132 ⁽⁶⁾	Associé Fidera
Pascal Savary	Française	66 ans	M	16/09/2022	-	AG statuant sur les comptes 2023/2024	-	CSRSE Comité Financier ⁽⁹⁾	40 000 000 ⁽⁷⁾	Président d'Atream
Christine Declercq, administrateur référent	Française	60 ans	F	16/09/2022	-	AG statuant sur les comptes 2023/2024	Oui	Comité d'Audit ⁽⁹⁾	0	Directeur Financier du groupe Picard
Claire Gagnaire	Française	54 ans	F	16/09/2022	-	AG statuant sur les comptes 2023/2024	Oui	CRN CSRSE ⁽⁹⁾	0	Secrétaire Générale d'Hellio
Delphine Grison	Française	53 ans	F	16/09/2022	-	AG statuant sur les comptes 2023/2024	Oui	Comité d'Audit CSRSE	0	Présidente de DGTL Conseil
Emmanuel de Pinel de la Taule, administrateur représentant les salariés ⁽⁸⁾	Française	50 ans	M	30/10/2020	-	30/10/2023	-	-	5	NA
Claire Linssen, administrateur représentant les salariés ⁽⁸⁾	Française	65 ans	F	21/04/2022	-	09/11/2023	-	-	5	NA

(1) Les critères retenus pour qualifier un administrateur d'indépendant sont ceux issus du Code AFEP-MEDEF. La situation de chaque administrateur au regard des critères d'indépendance a été examinée par le Conseil d'Administration le 16 septembre 2022.

(2) Comité des Rémunérations et des Nominations.

(3) Comité de la Stratégie et de la Responsabilité Sociale d'Entreprise.

(4) 1 234 008 au 12 décembre 2022 après acquisition d'actions auprès de Fidera, Pastel Holding et des acquisitions sur le marché (voir section 3.5.3.3) via Financière Gaspard SARL.

(5) Via Alcentra SCF II SARL et San Bernardino County Employees Retirement Association, affiliées d'Alcentra.

(6) 110 099 132 au 30 septembre 2022 et 109 474 132 au 12 décembre 2022 (après cession d'actions à la société de Monsieur Georges Sappeur) via Fidera Master, SCSP RAIF affiliée de Fidera.

(7) 40 000 000 au 30 septembre 2022 et 39 750 000 au 12 décembre 2022 (après cession d'actions à la société de Monsieur Georges Sappeur) via Pastel Holding, affiliée d'Atream.

(8) La représentation des salariés au sein du Conseil d'Administration est assurée par deux administrateurs qui ont été désignés conformément aux dispositions statutaires : en date du 30 octobre 2020, Monsieur Emmanuel de Pinel de la Taule a été élu par les salariés ; en date du 9 novembre 2020, Monsieur Dominique Girard a été désigné par le Comité d'Entreprise Européen. Dominique Girard a été remplacé par Claire Linssen, suppléante de celui-ci, lors de la réunion du Conseil d'Administration du 21 avril 2022 ayant constaté le départ à la retraite de Monsieur Girard. Il est rappelé que la durée du mandat des administrateurs représentant les salariés est fixée à trois ans courant à compter de leur élection ou leur désignation et est renouvelable. Président du Comité.

(1) Il est précisé que Monsieur Gérard Brémond, fondateur du Groupe et ancien Président du Conseil d'Administration, a été nommé le 3 octobre 2022 Président d'honneur (non-administrateur). Ce titre symbolique ne lui octroie pas d'accès au Conseil d'Administration. Il n'entre donc pas dans la composition du Conseil d'Administration.

Évolution de la composition du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2021/2022

En 2021/2022, la composition du Conseil d'Administration a évolué comme suit :

Renouvellements par l'Assemblée Générale du 31 mars 2022	Gérard Brémond La société S.I.T.I. Andries Anj Olijslager Delphine Brémond Annie Famose La société BM Conseil Léo Brémond Marie-Christine Huau
Départs	Dominique Girard représentant des salariés est parti à la retraite au 21 avril 2022.
Démission ayant pris effet à la date de réalisation définitive des Opérations de Restructuration soit le 16 septembre 2022	Monsieur Gérard Brémond S.I.T.I., représentée par Monsieur Olivier Brémond Monsieur Andries Anj Olijslager Madame Delphine Brémond Madame Annie Famose BM Conseil, représentée par Monsieur Bertrand Meheut Madame Alma Brémond Madame Amélie Blanckaert Monsieur Jean-Pierre Raffarin Monsieur Léo Brémond Madame Marie-Christine Huau
Nominations	Claire Linssen, suppléante de Dominique Girard remplace celui-ci en qualité d'administrateur représentant les salariés à compter du 21 avril 2022. Franck Gervais (Assemblée Générale du 8 juillet 2022, nomination ayant pris effet à la date de réalisation définitive des Opérations de Restructuration soit le 16 septembre 2022) Pascal Savary (Assemblée Générale du 8 juillet 2022, nomination ayant pris effet à la date de réalisation des définitive Opérations de Restructuration soit le 16 septembre 2022) Fidera Ltd (Assemblée Générale du 8 juillet 2022, nomination ayant pris effet à la date de réalisation définitive des Opérations de Restructuration soit le 16 septembre 2022) Alcentra Flandre Ltd (Assemblée Générale du 8 juillet 2022, nomination ayant pris effet à la date de réalisation définitive des Opérations de Restructuration soit le 16 septembre 2022)
Cooptions	Monsieur Georges Sampeur (Cooptation par le Conseil d'Administration du 16 septembre 2022 en remplacement de Monsieur Gérard Brémond, ratification de la cooptation par l'Assemblée Générale du 30 septembre 2022) Madame Christine Declercq (Cooptation par le Conseil d'Administration du 16 septembre 2022 en remplacement de S.I.T.I., ratification de la cooptation par l'Assemblée Générale du 30 septembre 2022) Madame Delphine Grison (Cooptation par le Conseil d'Administration du 16 septembre 2022 en remplacement de Monsieur Andries Anj Olijslager, ratification de la cooptation par l'Assemblée Générale du 30 septembre 2022) Madame Claire Gagnaire (Cooptation par le Conseil d'Administration du 16 septembre 2022 en remplacement de Madame Delphine Brémond, ratification de la cooptation par l'Assemblée Générale du 30 septembre 2022)

Évolution de la composition du Conseil d'Administration soumise à l'Assemblée Générale du 16 février 2023

Néant.

3

3.2.1.4 Informations sur les membres du Conseil d'Administration au 30 septembre 2022

Georges SAMPEUR, Président du Conseil d'Administration

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Georges Sampeur a commencé par une carrière internationale qui l'a amené à diriger Avis au Royaume-Uni. De 1999 à 2003 il a été PDG et *Executive President* Europe de Carlson Wagonlit Travel. Il a ensuite été contacté par Duke Street Capital pour diriger le groupe B&B qui comptait 70 hôtels. En 20 ans, il multiplie la taille du groupe par 10, mène 5 LBO jusqu'à l'acquisition de la société par Goldman. Il reste Président du Conseil de Surveillance mais confie le plan opérationnel à son numéro 2 qu'il a formé : Monsieur Fabrice Collet. Il est également Président du Comité de Surveillance de Vacances Select qui vient d'être vendu par Permira à PAI. Il quittera la présidence de ce Comité après la clôture de l'opération. La transaction devrait être finalisée en décembre 2022.

C'est un PDG et entrepreneur expérimenté, doté d'une excellente vision stratégique, d'une remarquable rigueur d'exécution et d'un très bon sens de la gestion et du leadership. Il a repositionné B&B pour en faire une chaîne hôtelière économique mais de qualité avec un « rapport qualité/prix » élevé. Très tôt, il a pris le virage de la prise de conscience environnementale tout en utilisant ce concept pour améliorer la rentabilité. Il a développé le Groupe dans 13 pays d'Europe et plus récemment au Brésil. Il apporte son expérience de PDG, sa connaissance de l'industrie des loisirs, son expérience internationale ainsi qu'une solide expérience de la gouvernance. Il connaît également le secteur du *Private Equity*.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :
(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

Mandats à titre personnel :

- ♦ Bretagne Participation * : Président ;
- ♦ Atlanta * : administrateur ;
- ♦ Central Hôtel * : administrateur ;
- ♦ Football Club de Lorient Bretagne Sud * : administrateur ;
- ♦ Fond de dotation du Festival Interceltique de Lorient * : administrateur ;
- ♦ Winfarm (cotée sur Euronext) * : administrateur ;
- ♦ Concorde Office * : Gérant ;
- ♦ SCI Grégoire * : Gérant ;
- ♦ Financière Gaspard * : Gérant ;
- ♦ SARL Ange * : Gérant ;
- ♦ Saillidaire * : Président.

Mandats au titre de Financière Gaspard :

- ♦ Vacancesselect Holding SAS * : Président du Comité de Surveillance ;
- ♦ Casper Topco * : Président du Comité de Surveillance ;
- ♦ Groupe B&B hôtel * : Président du Conseil de Surveillance ;
- ♦ Manche Atlantique Presse (le Journal des Entreprises) * : Président ;
- ♦ CEP Lorient Breizh Basket * : Président du Comité de Surveillance ;
- ♦ Twoyoutoo * : administrateur ;
- ♦ SCI Kerletu* : Gérant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :
(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

- ♦ Anama * (groupe Batipart) : administrateur ;
- ♦ Onomo * (groupe Batipart) : administrateur ;
- ♦ Groupe de Casinos Joa * : administrateur.

Franck GERVAIS, Directeur Général

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Franck Gervais, X-Ponts de 45 ans, a piloté avec succès pendant trois ans la transformation du secteur Europe du groupe Accor avant de rejoindre le Groupe début 2021 et de diriger les Opérations de Restructuration qui ont abouti le 16 septembre 2022. Auparavant, au sein du groupe SNCF, il a assuré les fonctions de Directeur Général successivement de Thalys, puis de Voyages-SNCF.com. Cette combinaison d'expérience opérationnelle-digitale-marketing, de vision stratégique et de leadership reconnu, trouvera sa pleine application dans la conduite du Groupe vers l'avenir.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :
(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

- ♦ La Poste * : administrateur ;
- ♦ Groupe Lucien Barrière * : Représentant permanent de la société groupe Marc de Lacharrière, administrateur.

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :
(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

- ♦ Union des Marques (association)* : Président du Conseil d'Administration ;
- ♦ SCI de la Cascade * : Co-gérant-associé.

Alcentra Flandre Limited

Immatriculation : 9241646 (Royaume-Uni)

Mandats exercés dans d'autres sociétés :
(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

- ♦ Stiga SA * : Administrateur ;
- ♦ Stiga C Sarl * : Administrateur ;
- ♦ Financière Truck Investissement * : Administrateur.

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :
(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

- ♦ Novartex SAS * : administrateur.

Représentée par : Monsieur Amos Ouattara

Adresse professionnelle de Monsieur Amos Ouattara : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Financière

Portfolio Manager pour les stratégies d'investissements alternatifs d'Alcentra, qu'il a rejoint en juin 2015. Auparavant il a été membre des équipes d'investissements de Goldman Sachs, de Mount Kellett, et de KKR & Co, où il était responsable du développement de l'activité « special situations » en France. Il est titulaire d'un Master en Math Appliquées et un Master en Management.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant

Fidera Limited

Immatriculation : 11771958 (Royaume-Uni)

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant

Représentée par : Monsieur Jérôme Loustau

Adresse professionnelle de Monsieur Jérôme Loustau : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Financière

Diplômé de l'ESSEC, il débute sa carrière en finance chez KPMG (2002-2003). Il rejoint ensuite la banque d'investissement, d'abord la Deutsche Bank en conseil en opérations de haut de bilan (2005-2008), puis la Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement en financement (2009-2011) et de nouveau la Deutsche Bank en investissement en crédit (2011-2014). En 2014, il rejoint le fonds d'investissement Attestor Capital, d'abord en tant que manager puis en tant qu'associé à partir de 2015. En janvier 2020, il rejoint Fidera en tant qu'associé et gérant de portefeuille.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Groupe Saur (fin en 2019)

Pascal SAVARY

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Pascal Savary débute sa carrière en 1981 au sein d'un groupe de distribution alimentaire français. Quatre ans plus tard, il devient Directeur de Filiales opérationnelles chez ACCOR. Il y restera sept ans. Fort de cette première expérience dans l'univers touristique, il rejoint le domaine de la gestion d'actifs en 1992, d'abord en tant que Conseil en investissements immobiliers pour le compte de Banques Privées Françaises, puis pour STAM EUROPE et enfin au sein du groupe Caisse d'Épargne, où il occupera respectivement les postes de Directeur des Acquisitions et des Fonds Immobiliers pour l'Europe et de Directeur Général de GCE REIM (gestionnaire d'actifs immobiliers).

En 2008, combinant ses expériences dans le tourisme et dans la gestion d'actifs, il crée la société de gestion indépendante Aream spécialisée dans la gestion d'actifs et de fonds immobiliers avec une expertise reconnue sur les actifs adossés au secteur du tourisme.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

Mandats à titre personnel :

- ♦ Aream * : Président et Président du Comité Stratégique ;
- ♦ OPCI CAPITOLE * : Membre du Conseil d'Administration ;
- ♦ OPCI CAPITOLE * : Président du Conseil d'Administration ;
- ♦ SAS OELTA PORT-ZELANDE * : Membre du Comité de Surveillance.

Mandats au titre d'Aream :

- ♦ Aream Euro Hospitality * : Société de gestion ;
- ♦ Aream Euro Hospitality * : Membre du Comité de Suivi ;
- ♦ BCL IMMO INVEST * : Gérant ;
- ♦ DE EEMHOF INVEST BV * : Managing Director A
- ♦ DE EEMHOF INVEST BV * : Membre du Comité Consultatif ;
- ♦ DE HAAN INVEST * : Membre du Conseil d'Administration ;
- ♦ FIFV Grands Crus Classés Selection * : Société de gestion ;
- ♦ FIFV Grands Crus Classés Selection * : Membre Comité de Suivi ;
- ♦ FIREF (France) OPPCI * : Président ;
- ♦ FIREF (France) OPPCI * : Société de gestion ;
- ♦ FONCIERE PROCIVIS * : Société de gestion ;
- ♦ Groupement Foncier Viticole Château Fombrage Grand cru classé de St Emilion * : Société de gestion ;
- ♦ Hôtels et Résidences Développement * : Président ;
- ♦ LES ARCS MALGOVERT * : Société de gestion ;
- ♦ OPCI CAPITOLE * : Société de gestion ;
- ♦ OPPCI VALOR REAL ESTATE I * : Société de gestion ;
- ♦ Porte Océane* : Président ;
- ♦ RENAISSANCE INVEST * : Gérant ;
- ♦ RENAISSANCE INVEST * : Membre du Comité de Suivi ;
- ♦ SAS AM REI * : Président ;
- ♦ SAS BOLIVAR * : Président ;
- ♦ SAS DELTA PORT-ZELANDE * : Président ;
- ♦ SAS FONCIERE THOYNARD * : Président ;
- ♦ SAS FONCIERE THOYNARD* : Membre du Comité d'Investissement ;
- ♦ SAS THIERS * : Président ;
- ♦ SCI 99 ROUTE D'ESPAGNE * : Gérant ;
- ♦ SCI AEROCAMPUS BLAGNAC * : Gérant ;
- ♦ SCI AEROCAMPUS BLAGNAC * : Membre du Comité de Suivi ;
- ♦ SCI ARCS PANORAMA INVEST * : Gérant ;
- ♦ SCI ATREAM GARDEN INVEST * : Gérant ;
- ♦ SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO * : Gérant ;
- ♦ SCI CANOPEE INVESTISSEMENT * : Gérant ;
- ♦ SCI COMMUNITY INVEST * : Gérant ;
- ♦ SCI COTE GARE * : Gérant ;
- ♦ SCI ECUREUIL COEUR MEDITERRANEE * : Gérant ;
- ♦ SCI HRD ALPAGA * : Gérant ;
- ♦ SCI HRD ALPAGA * : Membre du Comité de Suivi ;
- ♦ SCI HRD BLAGNAC * : Gérant ;
- ♦ SCI HRD CLERMONT FERRAND * : Gérant ;
- ♦ SCI HRD LILLE NATIONALE * : Gérant ;
- ♦ SCI HRD PORTE D'IVRY * : Gérant ;
- ♦ SCI IMMO SPORT * : Gérant ;
- ♦ SCI METRO GREEN URBAN * : Gérant ;
- ♦ SCI PIERRE PAUL R * : Gérant ;
- ♦ SCI TRACTION RENAISSANCE * : Gérant ;
- ♦ SCI WOODPARC * : Gérant ;
- ♦ SCPI ATREAM HOTELS * : Société de gestion ;
- ♦ SCPI CARAC PERSPECTIVE IMMO * : Société de gestion ;
- ♦ SCPI TOURISME & LITTORAL * : Société de gestion ;
- ♦ SHM HOTEL * : Président ;

- ◆ STONE * : Président ;
- ◆ SUNLIGHT * : Président ;
- ◆ URBAN GARDEN * : Gérant ;
- ◆ Vittel Invest * : Président ;
- ◆ WINLIT * : Gérant.

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant

Christine DECLERCQ, administrateur référent

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Christine Declercq a 18 ans d'expérience en tant que Directeur Financier du groupe Picard (premier distributeur de produits surgelés en France réalisant 1,6 milliard d'euros de chiffre d'affaires et employant 5 000 personnes). Avant de rejoindre le groupe Picard, elle a été contrôleur de gestion chez Technip pendant deux ans. Au cours de sa carrière, elle a acquis une forte expertise en matière de sociétés financées par LBO/Private Equity, de financement et de refinancement, de prévisions, de reporting, de comptabilité, de fiscalité, de gestion de trésorerie, de due diligence, de fusions et acquisitions, etc. Les succès des LBO de Picard lui ont donné une image forte au sein de la communauté financière française.

Christine a l'habitude de travailler avec des sociétés de capital-investissement (Candover, Montagu, BCPartners et Lion Capital), ainsi qu'avec des partenaires stratégiques. Elle a démontré sa capacité à interagir et à s'adapter à différents actionnaires et à évoluer dans des environnements avec des fonds différents. Chez Picard, elle a mis en place une forte culture d'optimisation des liquidités et de la rentabilité (portant la marge d'EBITDA à 15 %) sans impact négatif sur la culture d'entreprise, connue pour son intérêt et son attention envers ses salariés.

Elle est réputée pour son intégrité et son instinct naturel dans les affaires. Elle apporte clairement sa forte expertise financière.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant

Claire GAGNAIRE

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Diplômée de la Sorbonne, Claire Gagnaire a commencé sa carrière au sein de la compagnie aérienne Air Inter puis de TAT. Elle a ensuite rejoint Amadeus, le leader européen des technologies dédiées à l'industrie du voyage. En 2000, elle rejoint Carlson Wagonlit Travel (CWT), leader mondial de la gestion des voyages d'affaires, des réunions et des événements, en tant que gestionnaire de comptes.

En 2004, elle est nommée Directrice Générale de Sabre Travel Network, le principal fournisseur américain de solutions pour les agences de voyages, les entreprises, les fournisseurs et les développeurs. Pendant 9 ans, elle a développé l'activité en France et au Benelux.

Elle rejoint le groupe Hellio en 2013, où elle est nommée Directrice du Développement Commercial et de la Communication, puis Secrétaire Générale et Directrice des Relations Extérieures.

Tout au long de sa carrière, Claire Gagnaire a développé un vif intérêt et une expertise sur les questions de RSE. En plus de son rôle de Secrétaire Générale d'Hellio, acteur majeur de la maîtrise de l'énergie, elle a été nommée Présidente de l'association Les Transitionneurs pour un an, à la suite du vote de l'Assemblée Générale du 25 janvier 2022. L'association a pour objet d'imaginer, de promouvoir et de soutenir les initiatives en accélérant la convergence des transitions sociétales, écologiques, économiques, culturelles, numériques et démocratiques à toutes les échelles dans les territoires.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant

Delphine GRISON

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Delphine Grison est Présidente de DGTL Conseil, société au travers de laquelle elle réalise des missions de conseil en stratégie et transformation digitale. Delphine Grison est également administratrice et membre du Comité d'Audit de Dekuple (anciennement dénommée « ADL performance ») et de SOLCAL. Elle a été Directrice Marketing et Data Intelligence de CBRE France entre 2015 et 2020, après avoir travaillé pendant plus de 10 ans dans les médias, avec successivement des fonctions finance, stratégie, marketing et digital. Elle a notamment dirigé les activités digitales de Lagardère Active Digital jusqu'en 2013 en tant que Présidente de Lagardère Active Digital et membre du Directoire de Lagardère Active. Elle a parallèlement été administratrice d'Asmodée entre 2014 et 2018. Delphine Grison est ancienne élève de l'ENS (1987), docteur en physique quantique (1992) et ingénieur des Ponts et Chaussées (1994).

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

- ◆ DGTL Conseil * : Présidente ;
- ◆ Solocal * : administratrice et membre du Comité d'Audit ;
- ◆ Dekuple * : administratrice et membre du Comité d'Audit ;

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

- ◆ Asmodee Holding * : administratrice.

**Emmanuel DE PINEL DE LA TAULE,
administrateur représentant les salariés**

Adresse professionnelle : Pierre & Vacances, 1113 route de la bardasse 83310 GRIMAUD

Expertise : De formation technique maintenance immobilière, Emmanuel Pinel de la Taule, dans le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs depuis 1996, a gravi les échelons pour être au poste de Responsable pôle FMS sur la zone du golfe de St Tropez. Il est également en parallèle entraîneur diplômé de hand-ball

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant

Claire LINSSEN, administrateur représentant les salariés

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Depuis son entrée à l'école hôtelière Jean Drouant Rue Médéric à Paris, Claire Linssen suit un parcours essentiellement commercial, dans l'hôtellerie, le tourisme et la restauration, dans différents groupes tel que Accor. Elle entre dans le Groupe en juin 2002, et occupe plusieurs fonctions commerciales dans le département des activités hôtelières et touristiques liées à des événements d'entreprises.

En relation avec les équipes sur sites, elle organise des séminaires pour des entreprises, allant du Comité de Direction de 15 personnes jusqu'à l'évènement d'envergure de 1 000 personnes.

Depuis avril 2018, cette expertise commerciale est mise au profit du département ventes indirectes, en tant que Responsable *Trade Marketing/Animation des Ventes*.

En synergie avec les commerciaux du département, et avec l'appui des services transverses, Claire Linssen met en place les supports de vente pour une clientèle de tour-opérateur, tour-opérateur en ligne, groupes et séminaires. Elle gère également les chèques cadeaux du Groupe pour des opérations de stimulation et jeux concours.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant

3

3.2.2 La Direction Générale

3.2.2.1 Modalités d'exercice de la Direction Générale

Depuis le 3 septembre 2018, les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général sont dissociées. Monsieur Gérard Brémond a exercé les fonctions de Président du Conseil d'Administration du 3 septembre 2018 au 16 septembre 2022.

Depuis le 16 septembre 2022, Monsieur Georges Sappeur exerce les fonctions de Président du Conseil d'Administration. Lors de la cooptation de Georges Sappeur le Conseil a examiné les modalités d'exercice de la Direction Générale et a renouvelé le choix de la dissociation des fonctions de Directeur Général et de Président du Conseil d'Administration. Ce choix permet une répartition équilibrée des pouvoirs au sein de la Société, la nomination d'un Président du Conseil d'Administration indépendant au sens du Code AFEP-MEDEF et la préservation des intérêts des parties prenantes.

Monsieur Franck Gervais exerce les fonctions de Directeur Général depuis le 7 janvier 2021. Il exerce également les fonctions d'administrateur depuis le 16 septembre 2022 à la suite de sa nomination par l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 prenant effet à la date de réalisation définitive des Opérations de Restructuration. La participation pleine et entière du Directeur Général en qualité d'administrateur aux débats du Conseil a, en effet, été considérée comme essentielle pour le bon fonctionnement de la Société.

3.2.2.2 Informations sur le Directeur Général

Franck GERVAIS

Nationalité : Française

Date de naissance : 17 décembre 1976

Date d'entrée en fonction : 7 janvier 2021

Fin d'exercice du mandat : mandat à durée indéterminée

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise, mandats exercés dans d'autres sociétés et mandats échus au cours des cinq derniers exercices : voir section 3.2.1.

3.2.3 Informations complémentaires concernant les membres du Conseil d'Administration et la Direction Générale

3.2.3.1 Liens familiaux

Liens familiaux entre les administrateurs/le Directeur Général :
Néant

3.2.3.2 Absence de condamnation pour fraude, d'association à une faillite ou d'incrimination et/ou de sanction publique

À la connaissance de la Société, aucun mandataire social n'a fait l'objet :

- ♦ d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins ;
- ♦ d'une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années au moins ;
- ♦ d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires au cours des cinq dernières années au moins.

Enfin, à la connaissance de la Société, aucun mandataire social n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

3.2.3.3 Absence de conflit d'intérêts

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs à l'égard de la Société, des administrateurs et dirigeants de la Société et leurs intérêts privés et/ou devoirs.

Le Règlement intérieur du Conseil prévoit que l'administrateur a l'obligation de faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêts, même potentiel, et doit s'abstenir de participer aux débats et au vote de toute délibération du Conseil pour laquelle il serait dans une telle situation de conflit d'intérêts.

En termes de gestion de conflits d'intérêts l'article 3.5.5 du Règlement intérieur prévoit :

« Afin de prévenir toute situation de conflit d'intérêts, et même en l'absence de déclaration de conflit d'intérêts par l'un des administrateurs, préalablement à la diffusion des documents qui seront présentés, le Président du Conseil (ou, le cas échéant, l'administrateur référent) peut prendre attache avec le ou les administrateurs susceptibles d'être en situation de conflit d'intérêts, afin d'évoquer le ou les points à l'ordre du jour qui seraient de nature à créer une situation de conflit d'intérêts.

Dans le cas où il apparaît, au vu des éléments d'information portés à la connaissance du Président du Conseil (ou, le cas échéant, de l'administrateur référent), exister une situation de conflit d'intérêts, même potentiel ou à venir et qu'aucun signalement de cette situation ou risque n'a été opéré conformément à l'obligation mentionnée au 3.5.2 du présent Règlement intérieur par chaque administrateur concerné, le Président du Conseil (ou, le cas échéant, l'administrateur référent), à titre conservatoire et jusqu'à ce que la situation apparente de conflit d'intérêts ait pu être examinée, peut suspendre la transmission à chaque administrateur concerné, des informations et documents portant sur le(s) dossier(s) pour le(s)quel(s) apparaît exister cette situation ou ce risque de conflit d'intérêts.

Le Président du Conseil (ou, le cas échéant, l'administrateur référent) peut également, de sa propre initiative, suspendre la transmission des informations et documents et procéder à l'examen de la situation.

Si le temps nécessaire pour examiner la situation apparente de conflit d'intérêts manque en fait, le Président du Conseil peut également (le cas échéant, en concertation avec l'administrateur référent), décider de reporter la discussion et le vote de la (des) délibération(s) du Conseil (ou, le cas échéant, des Comités) relative(s) à ce(s) dossier(s).

L'examen interne évoqué ci-dessus est mené par le Président du Conseil (ou, le cas échéant, l'administrateur référent) dans le respect des principes d'objectivité et de transparence. Dans le cadre de cet examen interne, chaque administrateur concerné par la situation apparente de conflit d'intérêts qui n'a pas été signalée conformément à l'obligation mentionnée au 3.5.2 du présent Règlement intérieur doit se voir offrir la possibilité d'être entendu par le Président du Conseil (ou, le cas échéant, l'administrateur référent) et avoir la possibilité de faire part en temps utile de ses observations sur la situation ou le risque apparent de conflit d'intérêts qui le concerne.

Au terme de l'examen interne, le Président du Conseil (le cas échéant, en concertation avec l'administrateur référent) décide d'autoriser ou non la transmission à chaque administrateur concerné des informations et documents portant sur le(s) dossier(s) pour le(s)quel(s) la transmission avait été initialement suspendue en raison d'une apparence de situation ou de risque de conflit d'intérêts. Le Président du Conseil (le cas échéant, en concertation avec l'administrateur référent) peut également demander à chaque administrateur concerné de s'abstenir d'assister et de participer au vote des délibérations du Conseil relatives à ces dossiers ainsi qu'à la discussion et/ou aux présentations précédant ce vote. Le Président du Conseil (le cas échéant, en concertation avec l'administrateur référent) peut, le cas échéant, étendre cette demande d'abstention aux réunions des Comités ».

3.2.3.4 Administrateur référent

Madame Christine Declercq a été nommée administrateur référent par le Conseil d'Administration du 16 septembre 2022.

L'administrateur référent a pour mission principale de veiller au bon fonctionnement des organes de gouvernance de la Société.

À ce titre, il est en charge de :

- ♦ prévenir et gérer la survenance de situations de conflits d'intérêts en exerçant une action de sensibilisation sur l'existence de faits de nature à engendrer des situations de conflits d'intérêts. L'administrateur référent est tenu informé par chaque administrateur de tout conflit d'intérêts même potentiel. L'administrateur référent en fait part au Conseil, de même qu'il lui fait part de toutes les situations de conflits d'intérêts même potentiels qu'il aurait identifiées par lui-même ;

- ♦ se saisir de toutes les questions intéressant la bonne marche de la Société soulevées par les membres du Conseil et de les transmettre à la direction générale de façon agrégée ; et
- ♦ superviser l'évaluation périodique du fonctionnement du Conseil.

3.2.3.5 Informations sur les contrats de services

À la connaissance de la Société, à la date du présent Document d'enregistrement universel, aucun mandataire social n'est lié à la Société, ou à l'une de ses filiales, par un contrat de services et prévoyant l'octroi d'avantage aux termes d'un tel contrat.

3

3.3 Fonctionnement des organes d'administration et de direction

3.3.1 Direction et limitation des pouvoirs du Directeur Général

3.3.1.1 Pouvoirs du Directeur Général

En sa qualité de Directeur Général, Monsieur Franck Gervais est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs du Directeur Général qui sont toutefois exercés dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

3.3.1.2 Cautions, avals et garanties

Conformément à l'article L. 225-35 du Code de commerce, les cautions, avals et garanties donnés par la Société doivent faire l'objet d'une autorisation du Conseil d'Administration, ainsi que les lettres de confort.

Au cours de l'exercice 2021/2022 et dans un contexte de restructuration, il n'a pas été prévu d'autorisation globale pour le Directeur Général, avec faculté de subdélégation, d'émettre, au nom de la Société, des cautions, avals et garanties à l'égard des tiers. Les différentes sûretés données par la Société ont fait l'objet d'autorisations individuelles.

3.3.2 Missions et fonctionnement du Conseil d'Administration

3.3.2.1 Rôle du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il procède, en outre, aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Par ailleurs, toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de la Société doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration est informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la

Société, une fois par trimestre au cours d'une réunion du Conseil d'Administration de la Société.

Au moins une fois par trimestre, le Conseil d'Administration fait le point de l'activité touristique et de l'activité immobilière du Groupe et se prononce sur les orientations propres à chacune de ces deux activités. Il est informé de l'évolution des chiffres d'affaires, des principales opérations lancées ou encore des tendances constatées sur les marchés. Le Conseil d'Administration approuve préalablement la mise en œuvre des opérations significatives de réorganisation juridique ainsi que les principales opérations de développement externes et internes (acquisitions, lancement de nouveaux programmes importants, livraisons, etc.). Le recours à l'endettement externe fait l'objet d'une autorisation préalable sauf pour les opérations de financement immobilier courant ne requérant pas de garantie de la maison mère.

Au-delà de l'examen des comptes annuels et semestriels et de l'examen régulier de l'activité et des résultats des pôles touristiques et immobiliers, les principaux sujets étudiés par le Conseil d'Administration lors du dernier exercice clos le 30 septembre 2022 ont concerné au premier chef l'avancement des Opérations de Restructuration, ainsi que le plan stratégique RéInvention, son financement, sa relation avec ses bailleurs individuels et bailleurs institutionnels, les opérations immobilières, les développements, le gouvernement d'entreprise (auto-évaluation du Conseil d'Administration, démission et cooptation d'administrateurs, répartition des jetons de présence des administrateurs).

Le Règlement intérieur du Conseil disponible sur le site Internet de la Société dans la rubrique « Groupe/Gouvernance/Conseil d'Administration » liste un certain nombre de décisions simples devant être adoptées à la majorité simple des administrateurs et des décisions importantes qui nécessitent le vote positif de trois quarts des administrateurs (hors administrateurs représentant les salariés).

Sont qualifiées de décisions simples selon l'article 1.2.1 du Règlement intérieur :

« pour toute société du Groupe les décisions portant sur les opérations listées ci-dessous, étant précisé qu'une opération visée ci-dessous ne nécessitera pas d'autorisation préalable du Conseil d'Administration si (x) les conditions spécifiques de cette opération ont été clairement et explicitement détaillées, quantifiées et autorisées dans le cadre du budget du Groupe adopté au cours des douze derniers mois et (y) aucun changement de circonstances n'est intervenu depuis l'approbation dudit budget qui nécessiterait de modifier les conditions de cette opération. :

- (i) la cession ou l'acquisition de participations au d'actifs pour une contrepartie (sans dette ni trésorerie) supérieure à 2 000 000 euros mais inférieure à 10 000 000 euros ;
- (ii) toute dépense d'investissement supérieure à 2 000 000 euros et inférieure à 5 000 000 euros ;
- (iii) tout financement, emprunt, garantie ou opération équivalente, ainsi que, pour éviter toute ambiguïté, tout bail, crédit-bail, contrat de construction et contrat similaire (telle qu'une vente en état futur d'achèvement), d'un montant supérieur à 2 000 000 euros mais inférieur à 5 000 000 euros sur une base unitaire (pour éviter toute ambiguïté, que la société du Groupe concernée agisse en tant que débiteur ou créancier) ;
- (iv) l'approbation des comptes annuels de la Société et des comptes annuels consolidés ;
- (v) le retrait de cote de la Société ;
- (vi) l'approbation, la mise en œuvre ou la modification de toute réorganisation importante à mettre en œuvre concernant une société du Groupe ;
- (vii) toute transaction avec des parties liées (qu'elle soit prévue ou non dans le budget), étant précisé que les membres du Conseil d'Administration en conflit d'intérêts ne pourront voter sur cette question ;
- (viii) la nomination ou la révocation des Commissaires aux Comptes de la Société ;
- (ix) toute transaction qui sort du cours normal des affaires et dont la valeur de marché est supérieure à 2 000 000 euros mais inférieure à 5 000 000 euros ;
- (x) tout changement significatif de l'une des normes comptables de la société du Groupe ;

- (xi) toute augmentation de capital immédiate au différée (sous quelque forme que ce soit, y compris par l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital) concernant une société du Groupe outre que la Société, jusqu'à 3 000 000 euros (sauf si elle est souscrite uniquement par une autre société du Groupe) ;
- (xii) dans le cadre de l'activité touristique, l'engagement, la défense, le règlement ou l'abandon de toute réclamation, litige ou affaire contentieuse ou de toute procédure judiciaire ou arbitrale engagée par ou contre une société du Groupe, lorsque le montant en jeu pour le Groupe est supérieur à 500 000 euros mais inférieur à 1 000 000 euros, sauf en ce qui concerne les procédures d'urgence dans la mesure où la réunion préalable du Conseil d'Administration est incompatible avec l'urgence sous-jacente (auquel cas les détails de ces procédures d'urgence seront fournis aux administrateurs lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration de la Société) ;
- (xiii) dans le cadre de l'activité de développement immobilier, l'engagement, la défense, le règlement ou l'abandon de toute réclamation, litige ou affaire contentieuse ou de toute procédure judiciaire ou arbitrale engagée par ou contre une société du Groupe lorsque le montant en jeu pour le Groupe est supérieur à 1 500 000 euros mais inférieur à 5 000 000 euros, sauf en ce qui concerne les procédures d'urgence dans la mesure où la réunion préalable du Conseil d'Administration est incompatible avec l'urgence sous-jacente (auquel cas les détails de ces procédures d'urgence seront fournis aux administrateurs lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration de la Société) ;
- (xiv) outre que dans le cadre de l'activité touristique ou de l'activité immobilière, l'engagement, la défense, le règlement ou l'abandon de toute réclamation, litige ou affaire contentieuse ou de toute procédure judiciaire ou arbitrale engagée par ou contre une société du Groupe lorsque le montant en jeu pour le Groupe est supérieur à 500 000 euros mais inférieur à 1 000 000 euros, sauf en ce qui concerne les procédures d'urgence dans la mesure où la réunion préalable du Conseil d'Administration est incompatible avec l'urgence sous-jacente (auquel cas les détails de ces procédures d'urgence seront fournis aux administrateurs lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration de la Société) ;
- (xv) toute modification importante (autre que celle requise par la loi, une convention collective ou les termes d'un contrat existant) des termes et conditions d'emploi (y compris, sans limitation, les indemnités de départ, les droits à la retraite et autres avantages) de tout salarié ou mandataire social, ou le licenciement et le recrutement d'un salarié ou la révocation et la nomination d'un mandataire social, dont la rémunération figure ou figurerait parmi les vingt rémunérations les plus élevées du Groupe ;
- (xvi) la conclusion de toute nouvelle convention collective avec les salariés ou leurs représentants ;
- (xvii) la conclusion d'un accord visant à réaliser l'une des actions qui précèdent, à condition que, pour éviter toute ambiguïté, la disposition de la présente section (xvii) ne s'applique pas à toute discussion préliminaire ou à tout projet non formalisé concernant l'une des actions qui précèdent ;
- (xviii) toute autre décision relevant du Conseil d'Administration outre qu'une Décision Importante ».

Sont qualifiées de décisions importantes selon l'article 1.2.2 du Règlement intérieur :

« pour toute société du Groupe, les décisions portant sur les opérations listées ci-dessous, étant précisé qu'une opération visée ci-dessous ne nécessitera pas d'autorisation spécifique du Conseil d'Administration si (x) les conditions spécifiques de cette opération ont été clairement et explicitement détaillées, quantifiées et autorisées dans le cadre du budget du Groupe adapté au cours des douze derniers mois et (y) aucun changement de circonstances n'est intervenu depuis l'approbation dudit budget qui nécessiterait de modifier les conditions de cette opération :

- (i) toute opération de fusion ou de scission, de joint-venture significative, de cession ou d'acquisition d'une partie substantielle de l'activité, de participations significatives ou d'actifs stratégiques (à l'exception de la réorganisation interne du pôle Center Parc ou de la réorganisation interne du pôle Pierre & Vacances) ;
- (ii) la cession ou l'acquisition de participations ou d'actifs pour une contrepartie (sans dette ni trésorerie) égale ou supérieure à 10 000 000 euros ;
- (iii) toute augmentation de capital immédiate ou différée (sous quelque forme que ce soit, y compris par l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital) (i) de la Société, ou (ii) de toute autre société du Groupe (sauf si elle est souscrite uniquement par une autre société du Groupe), pour un montant égal ou supérieur à 3 000 000 euros ;
- (iv) tout changement important dans la stratégie concernant les secteurs d'affaire ou l'activité (y compris intra-groupe) ;
- (v) l'approbation et la modification du budget et du plan d'affaires du Groupe ;
- (vi) toute dépense d'investissement (i) égale ou supérieure à 5 000 000 euros individuellement, ou (ii) égale ou supérieure à 10 000 000 euros au total au cours d'une année fiscale donnée ;
- (vii) toute proposition aux actionnaires de la Société de modifications importantes des statuts de la Société ;
- (viii) tout rachat et toute annulation de titres par une société du Groupe (sauf au seul profit d'une autre société du Groupe) ;
- (ix) l'approbation de la politique de financement du Groupe ou de tout financement, emprunt, garantie ou opération équivalente, ainsi que, pour éviter toute ambiguïté, tout bail, crédit-bail, contrat de construction et contrat similaire (telle qu'une vente en état futur d'achèvement), d'un montant égal ou supérieur à (i) 5 000 000 euros sur une base unitaire ou (ii) 10 000 000 euros sur une base cumulée par année fiscale (pour éviter toute ambiguïté, que la société du Groupe concernée agisse en tant que débiteur ou créancier) ;
- (x) toute transaction qui sort du cours normal des affaires et dont la valeur de marché est égale ou supérieure à 5 000 000 euros ;
- (xi) dans le cadre de l'activité touristique, l'engagement, la défense, le règlement ou l'abandon de toute réclamation, litige ou affaire contentieuse ou arbitrale engagée par ou contre une société du Groupe lorsque le montant en jeu pour le Groupe est égal ou supérieur à 1 000 000 euros, sauf en ce qui concerne les procédures

d'urgence dans la mesure où la réunion préalable du Conseil d'Administration est incompatible avec l'urgence sous-jacente (auquel cas les détails de ces procédures d'urgence seront fournis aux administrateurs lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration de la Société) ;

- (xii) dans le cadre de l'activité de développement immobilier, l'engagement, la défense, le règlement ou l'abandon de toute réclamation, litige ou affaire contentieuse ou de toute procédure judiciaire ou arbitrale engagée par ou contre une société du Groupe lorsque le montant en jeu pour le Groupe est égal ou supérieur à 5 000 000 euros, sauf en ce qui concerne les procédures d'urgence dans la mesure où la réunion préalable du Conseil d'Administration est incompatible avec l'urgence sous-jacente (auquel cas les détails de ces procédures d'urgence seront fournis aux administrateurs lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration de la Société) ;
- (xiii) autre que dans le cadre de l'activité touristique ou de l'activité immobilière, l'engagement, la défense, le règlement ou l'abandon de toute réclamation, litige ou affaire contentieuse ou de toute procédure judiciaire ou arbitrale engagée par ou contre une société du Groupe lorsque le montant en jeu pour le Groupe est supérieur à égal à 1 000 000 euros, sauf en ce qui concerne les procédures d'urgence dans la mesure où la réunion préalable du Conseil d'Administration est incompatible avec l'urgence sous-jacente (auquel cas les détails de ces procédures d'urgence seront fournis aux administrateurs lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration de la Société) ;
- (xiv) toute distribution de dividendes et de réserves par la Société ;
- (xv) la cessation d'activité, la dissolution, la liquidation ou la mise en liquidation de toute société du Groupe (sauf s'il s'agit d'une société détenue à 100 %) ;
- (xvi) de vendre, céder, concéder sous licence ou mettre en gage toute marque commerciale d'une société du Groupe, à l'exception des licences accordées à une société du Groupe tant que cette société demeure une société du Groupe ;
- (xvii) toute modification du Règlement intérieur du Conseil d'Administration de la Société ;
- (xviii) la conclusion d'un accord visant à réaliser l'une des actions qui précèdent, étant entendu que pour éviter toute ambiguïté, la disposition de la présente section (xviii) ne s'applique pas à toute discussion préliminaire ou à tout projet non formalisé concernant l'une des actions qui précèdent ».

3.3.2.2 Fonctionnement du Conseil d'Administration

Le fonctionnement du Conseil relève des statuts de la Société, du Règlement intérieur du Conseil, et des articles L. 225-17 et suivants du Code de commerce. La durée du mandat des administrateurs est de trois ans. Les statuts de la Société stipulent que nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de 75 ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil, le nombre de membres ayant dépassé cet âge.

Les statuts de la Société prévoient également la possibilité de tenir des Conseils d'Administration par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Règlement intérieur

Le Conseil d'Administration a adopté en son sein une Charte de l'administrateur et un Règlement intérieur, qui édictent les règles de fonctionnement du Conseil et le Code de conduite de l'administrateur au regard de son mandat. Ces textes reprennent certaines règles légales et renforcent la notion d'indépendance d'action et de jugement de l'administrateur à l'égard de la Société pour un meilleur contrôle de l'action de celle-ci.

Le Conseil d'Administration a modifié son Règlement intérieur (i) le 6 mars 2012 pour définir des « fenêtres négatives » pour les interventions des administrateurs sur les titres de la Société et ce, conformément aux recommandations AMF relatives à la prévention des manquements d'initiés, (ii) le 10 octobre 2018 afin notamment de définir une procédure de gestion des conflits d'intérêts conforme aux recommandations AMF sur le gouvernement d'entreprise et d'intégrer un article dédié à la déontologie boursière tenant compte du règlement européen n° 596/2014 sur les abus de marché, et (iii) le 16 septembre 2022 afin notamment de renforcer les règles relatives à la gestion des conflits d'intérêts (développement de la notion et des critères d'identification de l'administrateur indépendant, mise en place d'un administrateur référent, mise en place d'une procédure visant la prévention des conflits d'intérêts).

Le Règlement intérieur du Conseil prévoit en outre que le Conseil se prononce une fois par an sur l'évaluation de ses propres modes de fonctionnement.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Règlement intérieur du Conseil d'Administration est disponible sur le site Internet de la Société.

3.3.2.3 Activités du Conseil d'Administration

Le fonctionnement du Conseil d'Administration est déterminé par les dispositions légales et réglementaires, par les statuts et par son Règlement intérieur.

Les réunions du Conseil d'Administration font l'objet d'un calendrier annuel. Ce calendrier est ajusté et complété le cas échéant par des réunions supplémentaires en fonction des nécessités de consultation des administrateurs.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'Administration s'est réuni à 18 reprises ([16 fois avant recomposition du Conseil d'Administration le 16 septembre 2022 et 2 fois jusqu'au 30 septembre 2022. Le taux de participation individuelle des administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration et des Comités en 2021/2022 sont détaillés dans le tableau ci-après :

Avant recomposition du Conseil d'Administration le 16 septembre 2022

Administrateur	Conseil d'Administration	Comité d'Audit	Comité des Rémunérations et des Nominations		Comité RSE
Gérard Brémond <i>Président du Conseil d'Administration</i> ⁽¹⁾	100 %	-	-	-	-
Olivier Brémond <i>Représentant S.I.T.I.</i> ⁽¹⁾	81,25 %	-	-	-	-
Andries Anj Olijslager ⁽¹⁾	68,75 %	100 %	-	-	-
Delphine Brémond ⁽¹⁾	75 %	-	-	-	-
Annie Famose ⁽¹⁾	81,25 %	100 %	-	-	-
Bertrand Meheut <i>Représentant BM Conseil</i> ⁽¹⁾	87,50 %	-	-	-	100 %
Alma Brémond ⁽¹⁾	87,50 %	-	-	-	-
Amélie Blanckaert ⁽¹⁾	62,5 %	-	100 %	-	100 %
Jean-Pierre Raffarin ⁽¹⁾	62,5 %	-	-	-	-
Léo Brémond ⁽¹⁾	100 %	-	-	-	-
Marie-Christine Huau ⁽¹⁾	50 %	-	-	-	100 %
Emmanuel de Pinel de la Taule ⁽²⁾	100 %	-	-	-	-
Dominique Girard ⁽²⁾	100 %	-	-	-	-
Claire Linssen ⁽²⁾	100 %	-	-	-	-
TOTAL	82,59 %	100 %	100 %	100 %	100 %

(1) Administrateurs ayant démissionné avec effet au 16 septembre 2022.

(2) La représentation des salariés au sein du Conseil d'Administration est assurée par deux administrateurs qui ont été désignés conformément aux dispositions statutaires : en date du 30 octobre 2020, Monsieur Emmanuel de Pinel de la Taule a été élu par les salariés ; en date du 9 novembre 2020, Monsieur Dominique Girard a été désigné par le Comité d'Entreprise Européen. Dominique Girard a été remplacé par Claire Linssen, suppléante de celui-ci, lors de la réunion du Conseil d'Administration du 21 avril 2022 ayant constaté le départ à la retraite de Dominique Girard. Il est rappelé que la durée du mandat des administrateurs représentant les salariés est fixée à trois ans courant à compter de leur élection ou leur désignation et est renouvelable.

Il est tenu compte d'un taux de présence de 100 %, Monsieur Dominique Girard ayant participé à toutes les séances du Conseil jusqu'au 21 avril 2022 et Madame Claire Linssen à toutes les séances depuis le 21 avril 2022.

**Après recomposition du Conseil d'Administration le 16 septembre 2022
(deux séances du Conseil entre le 16 et le 30 septembre 2022)**

Administrateur	Conseil d'Administration	Comité d'Audit	Comité des Rémunérations et des Nominations	Comité de la Stratégie et de la Responsabilité Sociale d'Entreprise	Comité Financier
Georges Sampeur <i>Président du Conseil d'Administration</i> ⁽¹⁾	100 %	-	100 %	-	100 %
Franck Gervais <i>Directeur Général</i> ⁽²⁾	100 %	-	-	-	100 %
Alcentra Flandre Limited, <i>représentée par Amos Ouattara</i> ⁽²⁾	100 %	-	100 %	-	100 %
Fidera Limited, <i>représentée par Jérôme Loustou</i> ⁽²⁾	100 %	-	-	-	100 %
Pascal Savary ⁽²⁾	100 %	-	-	-	100 %
Christine Declercq, <i>administrateur référént</i> ⁽¹⁾	100 %	-	-	-	-
Claire Gagnaire ⁽¹⁾	100 %	-	100 %	-	-
Delphine Grison ⁽¹⁾	100 %	-	-	-	-
Emmanuel de Pinel de la Taule ⁽³⁾	100 %	-	-	-	-
Claire Linssen ⁽³⁾	100 %	-	-	-	-
TOTAL	100 %	-	100 %	-	-

(1) Administrateur coopté le 16 septembre 2022 dont la cooptation a été ratifiée par l'Assemblée Générale du 30 septembre 2022.

(2) Administrateur nommé le 8 juillet 2022 dont la nomination a pris effet à la date de réalisation définitive des Opérations de Restructuration soit le 16 septembre 2022.

(3) La représentation des salariés au sein du Conseil d'Administration est assurée par deux administrateurs qui ont été désignés conformément aux dispositions statutaires : en date du 30 octobre 2020, Monsieur Emmanuel de Pinel de la Taule a été élu par les salariés ; en date du 9 novembre 2020, Monsieur Dominique Girard a été désigné par le Comité d'Entreprise Européen. Dominique Girard a été remplacé par Claire Linssen, suppléante de celui-ci, lors de la réunion du Conseil d'Administration du 21 avril 2022 ayant constaté le départ à la retraite de Dominique Girard. Il est rappelé que la durée du mandat des administrateurs représentant les salariés est fixée à trois ans courant à compter de leur élection au leur désignation et est renouvelable.

En moyenne, la durée de ces réunions est de deux heures et permet un examen et une discussion approfondis des points figurant à l'ordre du jour. Le Conseil se réunit sur convocation de son Président. Toutes les réunions ont donné lieu à l'envoi préalable aux membres du Conseil d'Administration de la documentation relative aux questions inscrites à l'ordre du jour, dans des délais permettant aux membres du Conseil d'en prendre connaissance à l'avance. Le Conseil d'Administration reçoit également, par l'intermédiaire de son Président, toute information nécessaire à l'exercice de sa mission, en particulier par la participation ponctuelle de dirigeants opérationnels présentant leurs activités et principaux résultats lors des séances du Conseil d'Administration. Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration sont établis à l'issue de chaque réunion et approuvés lors de la réunion du Conseil suivante.

Conformément à l'article L 823-17 du Code de commerce, les Commissaires aux Comptes ont été convoqués et ont assisté aux réunions du Conseil qui ont examiné et arrêté les comptes annuels ainsi que les comptes semestriels.

Les réunions du Conseil d'Administration se déroulent le plus souvent au siège social ou en tout autre lieu comme le permettent les statuts. Dans le cadre des dispositions de l'article L 225-37, alinéa 3 du Code de commerce, les administrateurs ont également la possibilité de participer aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

D'une manière habituelle, après relecture et approbation du procès-verbal relatant les délibérations et décisions de la réunion précédente, le Conseil délibère et statue sur les questions proposées à son ordre du jour.

Le Président organise et dirige les débats. Il veille à ce que l'intégralité des points fixés à l'ordre du jour soit examinée par le Conseil.

Conformément à la recommandation 11.3 du Code AFEP-MEDEF, au cours de l'exercice 2021/2022 trois réunions ont été organisées avec l'ensemble des administrateurs sans la présence de Franck Gervais, dirigeant mandataire social exécutif.

3.3.2.4 Évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration

En application de son Règlement intérieur, le Conseil d'Administration consacre, une fois par an, un point de son ordre du jour à son évaluation et celles de ses Comités et organise un débat sur leur fonctionnement. Il est rappelé que, compte tenu de la taille de la Société, le Conseil d'Administration ne retient pas les dispositions AFEP-MEDEF concernant le mécanisme d'évaluation par un consultant extérieur.

En 2022, l'évaluation annuelle a été réalisée sur la base d'un questionnaire qui avait été préalablement envoyé aux administrateurs, et a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil d'Administration du 30 novembre 2021.

À cette occasion, les administrateurs ont confirmé leur avis positif sur le fonctionnement du Conseil et de ses Comités.

3

Les thèmes suivants ont été abordés au travers du questionnaire d'évaluation : (i) les réunions du Conseil d'Administration, (ii) l'information du Conseil d'Administration, (iii) les missions du Conseil d'Administration, (iv) les Comités du Conseil, (v) la composition du Conseil d'Administration, (vi) la contribution effective de chaque administrateur aux travaux du conseil.

Les membres du Conseil d'Administration ont exprimé une opinion favorable sur la composition du Conseil et de ses Comités ainsi que sur son fonctionnement en général. Les principaux axes d'amélioration identifiés portent sur les délais de mise à disposition de certains documents.

3.3.3 Les Comités du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration dispose de quatre Comités spécialisés permanents en vue de l'assister et de concourir efficacement à la préparation de ses décisions : le Comité d'Audit, le Comité des Rémunérations et des Nominations, le Comité de la Stratégie et de la Responsabilité sociale d'entreprise et le Comité Financier.

Les Comités spécialisés sont composés de membres du Conseil. Le Conseil désigne les membres et le Président de chacun de ces Comités.

3.3.3.1 Le Comité d'Audit

Composition et modalités de fonctionnement

Le Comité d'Audit est composé de quatre membres (membres du Conseil sans fonction opérationnelle). Ces membres ont les compétences requises en matière comptable, financière, de contrôle interne et de gestion des risques conformément aux exigences de l'article L. 823-19.

Ce Comité est chargé d'apporter son assistance au Conseil dans sa mission relative à l'examen et à l'arrêt des comptes annuels et semestriels, ainsi qu'à l'occasion de toute opération ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation du Groupe ou de ses filiales en termes d'engagement et/ou de risque.

Conformément à l'article L. 823-19 du Code de commerce, et sans préjudice des compétences du Conseil d'Administration auquel il ne se substitue pas, le Comité d'Audit est chargé de :

- ♦ suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- ♦ suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- ♦ émettre une recommandation au Conseil d'Administration sur les Commissaires aux Comptes dont la désignation ou le renouvellement sera proposé à l'Assemblée Générale ;
- ♦ suivre la réalisation par les Commissaires aux Comptes de sa mission et tenir compte des constatations et conclusions du Haut Conseil du Commissariat aux comptes consécutives aux contrôles réalisés par lui en application des dispositions légales ;

- ♦ s'assurer du respect par les Commissaires aux Comptes des conditions d'indépendance et, le cas échéant, prendre les mesures nécessaires ;

- ♦ approuver la fourniture des services autres que la certification des comptes et plus généralement de toute mission ou prérogative définie par les dispositions légales applicables ;

- ♦ rendre compte régulièrement au Conseil d'Administration de l'exercice de ses missions, des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et de l'informer sans délai de toute difficulté rencontrée ;

- ♦ et plus généralement exécuter toute mission et/ou exercer toute prérogative définie par les dispositions légales.

Pour mener à bien sa mission, le Comité d'Audit a accès à tout document comptable et financier. L'examen des comptes par le Comité d'Audit intervient dans la mesure du possible au moins 2 jours avant de leur examen par le Conseil d'Administration. Le Comité d'Audit entend les responsables de l'établissement des Comptes ainsi que les Commissaires aux Comptes afin d'obtenir l'assurance que ces derniers ont eu accès à l'ensemble des informations nécessaires à l'exercice de leurs diligences.

Dans le cadre de ses missions de suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques et de l'audit interne le Conseil d'Administration peut entendre les Responsables de l'Audit Interne et du Contrôle des Risques et donne son avis sur l'organisation de leurs services.

Enfin, dans le cadre de ses missions le Comité d'Audit peut se faire assister par des experts extérieurs à la Société.

Au cours de l'exercice 2021/2022, le Comité d'Audit s'est réuni trois fois (le 30 novembre 2021, le 9 mars 2022 et le 30 mai 2022), à l'occasion d'une part de l'examen des comptes annuels clos au 30 septembre 2021, de l'appréciation de la continuité d'exploitation et des comptes semestriels clos au 31 mars 2022.

Par ailleurs, en raison de l'arrivée à échéance du mandat de Ernst & Young & Autres et Grant Thornton à l'issue de l'Assemblée Générale du 31 mars 2022. Le Comité d'Audit a formulé une recommandation au Conseil d'Administration sur le renouvellement des Commissaires aux Comptes.

3.3.3.2 Le Comité des Rémunérations et des Nominations

Composition et modalités de fonctionnement

Le Comité des Rémunérations et des Nominations est composé de trois membres (membres du Conseil sans fonction opérationnelle).

Le Comité des Rémunérations et des Nominations est chargé de présenter des propositions ou des recommandations au Conseil d'Administration relatives notamment :

- ♦ à la politique de rémunération globale des dirigeants mandataires sociaux de la Société ;
- ♦ au type et au mode de calcul des rémunérations de ces dirigeants après comparaison avec les pratiques observées dans les autres entreprises ;
- ♦ aux plans de souscription ou d'achat d'actions ou d'attribution d'actions gratuites ;
- ♦ à la nomination des administrateurs et à l'opportunité des renouvellements de mandats ;
- ♦ et, de façon générale, à toute question que lui soumet le Président ou le Conseil d'Administration en matière de rémunération des mandataires sociaux et de composition du Conseil d'Administration.

Par ailleurs, le Comité des Rémunérations et des Nominations est informé de la politique de rémunération applicable aux dirigeants non-mandataires sociaux. Le cas échéant, le Directeur Général est invité à rendre compte de l'application de la politique RH de la Société. Le Comité des Rémunérations et des Nominations est habilité à formuler toute recommandation qu'il estime nécessaire lors de cette présentation.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'est réuni deux fois sur l'exercice 2021/2022 (le 30 novembre 2021 et le 28 septembre 2022). Au cours de ces réunions, le Comité a principalement travaillé sur la politique de rémunération du Président et du Directeur Général, et sur le plan d'ADP 2022 et ADP 2022-2.

3.3.3.3 Le Comité de la Stratégie et de la Responsabilité Sociale d'Entreprise

Composition et modalités de fonctionnement

Le Comité de la Stratégie et de la Responsabilité Sociale d'Entreprise (anciennement désigné « Comité RSE ») est composé de quatre membres (membres du Conseil sans fonction opérationnelle).

La mission du Comité de la Stratégie et de la Responsabilité Sociale d'Entreprise est d'éclairer le Conseil dans ses orientations stratégiques ainsi qu'en matière d'investissements et de projets de croissance externe ou de cession significatifs. À ce titre, le Comité a pour mission de :

- ♦ formuler un avis sur les grandes orientations stratégiques ainsi que leurs conséquences en matière économique, financière, sociale et sur la politique de développement du Groupe ;
- ♦ formuler un avis sur la détermination des entités opérationnelles du Groupe stratégiquement pertinentes ;
- ♦ formuler un avis sur les procédures de reporting relatives à l'information extra-financière et les indicateurs clés de performance extra-financière retenus ;
- ♦ formuler un avis sur les projets d'acquisition ou de cession significatifs soumis à autorisation préalable du Conseil d'Administration ; et
- ♦ examiner les politiques sociales et environnementales et les engagements du Groupe en matière de développement durable ainsi que les moyens mis en œuvre.

Le Comité de la Stratégie et de la Responsabilité Sociale d'Entreprise s'est réuni une fois sur l'exercice (le 30 novembre 2021).

3.3.3.4 Le Comité Financier

Composition et modalités de fonctionnement

Le Comité Financier est composé de cinq membres.

Le Comité Financier a, selon les objectifs du Conseil d'Administration, pour principale mission d'élaborer et mettre en œuvre un plan de travail visant à analyser et à surveiller la gestion financière du Groupe et de fournir des recommandations au Conseil d'Administration en la matière. À ce titre, le Comité a pour mission de :

- ♦ formuler un avis sur le budget annuel d'investissements du Groupe et la stratégie d'allocation des investissements ;
- ♦ formuler un avis sur les niveaux minimum de rentabilité attendus des investissements ; et
- ♦ examiner les états et rapports financiers du Groupe et les présenter au Conseil d'Administration.

Le Comité Financier, créé le 16 septembre 2022, s'est réuni 1 fois au cours de l'exercice 2021/2022 (le 29 septembre 2022).

3

3.4 Rémunérations des mandataires sociaux

La présente section comprend les informations requises au titre des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-9 du Code de commerce, des recommandations du code AFEP-MEDEF, ainsi que du Guide d'élaboration des documents d'enregistrement universels de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en date du 8 janvier 2021, mis à jour le 5 janvier 2022 et des rapports sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées de l'AMF et du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise (HCGE). La politique de rémunération pour l'ensemble des mandataires sociaux fait partie intégrante du rapport sur le gouvernement d'entreprise. Elle sera rendue publique, accompagnée des résultats du vote de l'Assemblée Générale du 16 février 2023, sur le site Internet de la Société <http://www.groupepvcp.com/fr/90/finance/publications>.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société pour l'exercice 2022/2023 ainsi que sa mise en œuvre pour l'exercice 2021/2022 est détaillée dans la présente section et résumée dans le tableau récapitulatif suivant :

	Descriptif de la politique de rémunération au titre de l'exercice 2022/2023 à soumettre à l'approbation de l'AG (vote ex-ante)	Résolution de l'AG	Approbation de la politique de rémunération mise en œuvre en 2021/2022 (vote ex-post)	Résolutions de l'AG
3.4.1 – Les principes communs à tous les mandataires sociaux	§ A		§ B vote ex-post dit global	6 ^e résolution
3.4.2 – La politique spécifique aux mandataires sociaux non dirigeants	§ A			
3.4.2.1 – La politique spécifique aux administrateurs du Conseil	§ A		NA	NA
3.4.2.2 – La politique spécifique au Président du Conseil	§ A	10 ^e résolution	§ B vote ex-post dit individuel (i) Gérard Brémond, Président du Conseil d'Administration jusqu'au 16 septembre 2022 (ii) Georges Sappeur, Président du Conseil d'Administration depuis le 16 septembre 2022	7 ^e résolution 8 ^e résolution
3.4.3 La politique de rémunération du Directeur Général	§ A		§ B vote ex-post dit individuel Franck Gervais	9 ^e résolution

Les principes et règles de détermination de la rémunération et des avantages accordés aux mandataires sociaux et dirigeants mandataires sociaux ou non, de la Société sont déterminés par le Conseil d'Administration de la Société, sur recommandations du Comité des Rémunérations et des Nominations.

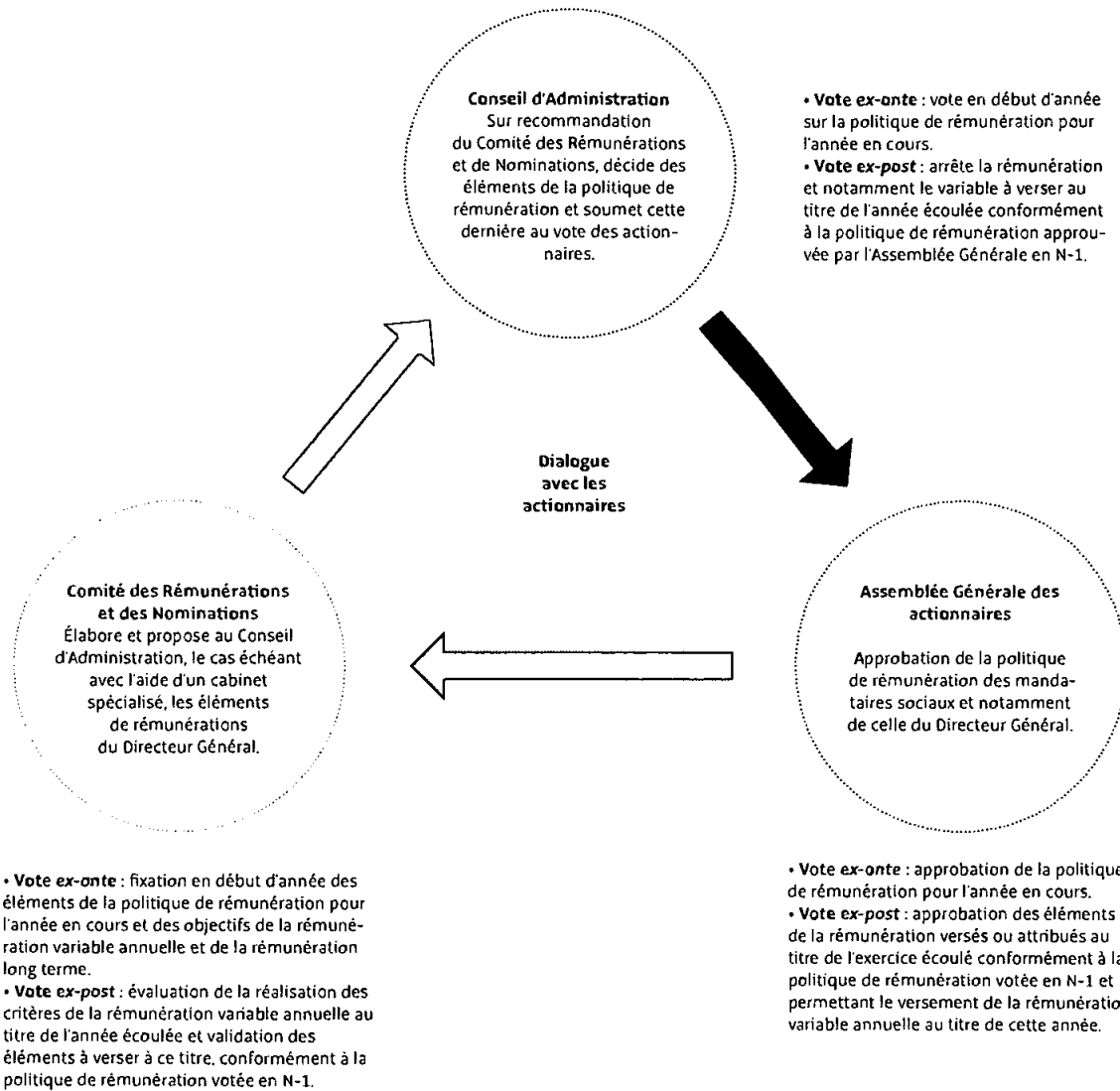
Pour rappel, l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de la Société en date du 31 mars 2022 a approuvé à 98,3 % la politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux de la Société pour l'exercice 2021/2022.

L'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 a approuvé à 99,41 % la mise à jour de celle-ci sous condition suspensive de la réalisation définitive des Opérations de Restructuration.

Une politique distincte est établie pour les mandataires sociaux non dirigeants et les mandataires sociaux dirigeants, chacune de ces politiques incluant des principes communs.

La politique de rémunérations ainsi établie prend en compte l'intérêt social de la Société et de ses filiales, les attentes des actionnaires, ainsi que les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la Société et de ses filiales et contribue à la stratégie commerciale ainsi qu'à la pérennité de la Société et du Groupe.

Le processus de discussion et de décision afin de déterminer et approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux et sa mise en œuvre sont rappelés ci-après :



3

3.4.1 Principes généraux fondant la politique de rémunération des mandataires

Processus de détermination – gestion des conflits d'intérêts

Les éléments de rémunération des mandataires sociaux de la Société et la politique de rémunération dans le cadre de laquelle ils s'inscrivent sont déterminés par le Conseil d'Administration, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations.

Le Conseil et le Comité s'attachent à prendre en compte, outre les spécificités du Groupe, sa stratégie et sa continuité, les attentes des actionnaires le cas échéant exprimées, en particulier en Assemblée Générale.

Afin d'enrayer tout conflit d'intérêts dans le cadre de la détermination de la politique de rémunération, le Conseil délibère et statue hors de la présence des dirigeants mandataires sociaux s'agissant des décisions les concernant. S'ils sont administrateurs, ces derniers ne prennent pas part au débat et au vote sur ces décisions.

En outre, lors de la fixation des éléments de rémunération des mandataires sociaux, le Conseil s'attache à limiter la création de conflits d'intérêts particuliers. La simplicité de la structure de rémunération des mandataires, en ce compris les mandataires dirigeants, de même que la recherche de l'alignement des intérêts entre l'ensemble des parties prenantes tend à limiter l'émergence de conflits d'intérêts liés à la politique de rémunération.

Objectifs de la politique de rémunération

La politique de rémunération des mandataires sociaux de Pierre et Vacances SA est conçue pour accompagner durablement la stratégie du Groupe, refléter les caractéristiques de sa gouvernance et de son actionnariat, s'adapter à la situation de la Société et du Groupe et ainsi servir au mieux l'intérêt social. Elle s'attache aussi à être cohérente avec les principes de rémunération gouvernant les instances dirigeantes, notamment le Comité Exécutif Groupe.

La structure de rémunération privilégie la simplicité, la clarté et la mesure. Le Comité et le Conseil veillent également à l'exhaustivité et à la transparence de sa description.

Le Comité et le Conseil s'assurent par ailleurs, annuellement, que la politique de rémunération des mandataires sociaux participe à l'alignement des intérêts entre mandataires, actionnaires et employés. En particulier, la structure de la rémunération et son évolution ne doivent être incohérentes ni par rapport aux performances du Groupe et à leur évolution, ni par rapport à l'évolution de la rémunération des salariés du Groupe, notamment ses cadres-clés. En ce sens, la politique de rémunération doit aussi contribuer à retenir les talents au sein du Groupe, à permettre la réalisation du plan stratégique sur toute sa durée et à dynamiser le développement du Groupe sur le long-terme.

Référence au Code AFEP-MEDEF

Le processus de détermination de la politique de rémunération des mandataires sociaux de Pierre et Vacances SA considère par ailleurs les recommandations du Code AFEP-MEDEF, auquel la Société se réfère, chaque fois qu'elles sont compatibles avec les spécificités du Groupe et sa stratégie.

À ce titre, la politique de rémunération des mandataires sociaux de Pierre et Vacances SA, notamment ses dirigeants, intègre les principes suivants :

- ♦ exhaustivité et transparence : pour chacun des mandataires, l'ensemble des éléments de rémunération dus à raison du mandat sont publiés et précisément décrits, accompagnés d'une information sur tout autre élément de rémunération, le cas échéant, dû au mandataire à un autre titre (contrat de travail ou autre mandat au sein du Groupe notamment) ;
- ♦ comparabilité et cohérence : les rémunérations sont établies et appréciées selon plusieurs éléments (contexte sectoriel, niveau de responsabilités, etc.) qui contribuent à leur cohérence, intrinsèque et par rapport à la rémunération des dirigeants du Groupe. La politique de rémunération entend notamment assurer une corrélation effective entre les niveaux de rémunération, les performances du Groupe et la motivation des dirigeants, tout particulièrement des dirigeants exécutifs. La structure de rémunération est par ailleurs conçue pour s'appliquer dans la durée (constance dans la structure et les montants), sous réserve d'éléments conjoncturels pouvant nécessiter une adaptation temporaire des composantes et/ou des montants. Elle fait, en toute hypothèse, l'objet d'un réexamen annuel par le Comité des Rémunérations et des Nominations et par le Conseil d'Administration afin d'assurer le maintien de sa cohérence et de sa pertinence au regard des objectifs attachés à la politique de rémunération et de l'évolution du contexte, du secteur et de groupe ;
- ♦ intelligibilité : les principes et la structure de la rémunération des mandataires sociaux reposent sur la simplicité, la stabilité et la transparence, facilitant leur appréhension et compréhension par l'ensemble des parties prenantes, notamment les actionnaires ;
- ♦ mesure : la détermination de la structure de rémunération et des éléments la composant s'attachent à refléter et concilier à la fois l'intérêt social de la Société et du Groupe, le plan de développement et les intérêts de l'ensemble des parties prenantes.

3.4.2 Politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants

3.4.2.1 Rémunération des administrateurs

A) Principes de la rémunération

La politique de rémunération des administrateurs de Pierre et Vacances SA est constituée (i) des principes généraux exposés au paragraphe 3.4.1 ci-dessus, communs à l'ensemble des mandataires de Pierre et Vacances SA (mandataires sociaux dirigeants et non dirigeants) et (ii) des principes spécifiques, informations et éléments détaillés au présent paragraphe (3.4.2).

La politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants est systématiquement revue par le Comité des Rémunérations et des Nominations à chaque fois qu'une telle revue est justifiée et notamment, afin de prendre en compte des évolutions de la composition du Conseil ou une situation spécifique susceptible d'influencer la santé financière de la Société. Ainsi, elle a été approuvée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 31 mars 2022 (9^e Résolution : Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société) puis mise à jour par l'Assemblée Générale des actionnaires du 8 juillet 2022 (12^e Résolution : Approbation de la mise à jour, sous condition suspensive de la réalisation définitive des Opérations de Restructuration, de la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société au titre de l'exercice 2021/2022).

Lors de l'Assemblée Générale du 16 février 2023 il sera proposé aux actionnaires de fixer à 394 000 euros, le montant annuel maximum de la rémunération que le Conseil d'Administration peut répartir entre ses membres et ceux des Comités spécialisés.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, les règles de répartition entre les administrateurs de la rémunération globale annuelle décidée par l'Assemblée Générale (anciennement jetons de présence) tiennent compte de leur participation effective aux réunions du Conseil et des Comités du Conseil.

Le montant et les modalités de versement de cette rémunération sont les suivants :

- ♦ les administrateurs répondant aux critères suivants ne perçoivent aucune rémunération à raison de leur mandat d'administrateur : (i) le Président du Conseil d'Administration, (ii) le Directeur Général, et (iii) les administrateurs représentant les salariés ;
- ♦ chacun des autres administrateurs a vocation à percevoir une somme fixe de 10 000 euros et une somme variable, laquelle est prépondérante : 2 000 euros par séance du Conseil. Ces montants sont exprimés hors taxe (avant impôts et prélèvements à la source conformément à la législation applicable) ;
- ♦ il sera par ailleurs alloué (pour autant que l'administrateur concerné soit éligible à percevoir une rémunération) :
 - aux Présidents de Comités une somme fixe de 15 000 euros (avant impôts et prélèvements à la source conformément à la législation applicable),

- aux administrateurs membres d'un Comité une somme additionnelle fixe de 5 000 euros et une somme variable laquelle est prépondérante : 3 000 euros par séance du Comité (avant impôts et prélèvements à la source conformément à la législation applicable),
- à l'administrateur référent une somme fixe annuelle de 7 000 euros (avant impôts et prélèvements à la source conformément à la législation applicable).

Politique de rémunération pour 2022/2023

Cette politique a été arrêtée par le Conseil d'Administration dans sa séance du 15 décembre 2022, sur recommandations du Comité des Rémunérations et des Nominations.

L'Assemblée Générale du 16 février 2023 est invitée à se prononcer sur cette politique et à cet effet à approuver la résolution suivante (10^e Résolution – vote ex-ante) :

« (Approbation de la politique de rémunération 2022/2023 des mandataires sociaux de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé à l'article L 225-37 du Code de commerce et figurant dans le Document d'enregistrement universel 2021/2022 de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, approuve, en application des dispositions de l'article L 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération 2022/2023 applicable à l'ensemble des mandataires sociaux de la Société, telle que détaillée dans ce rapport. »

B) Mise en œuvre de la politique de rémunération pour l'exercice 2021/2022

Conformément à la décision du Conseil d'Administration du 30 novembre 2021, les modalités de répartition de la rémunération des administrateurs sont restées en 2021/2022 identiques à celles applicables en 2020/2021.

Le Conseil d'Administration, en sa séance du 29 novembre 2022, a, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, procédé à la répartition entre ses membres de l'enveloppe de rémunération (anciennement jetons de présence) décidée, au titre de l'exercice 2020/2021, par l'Assemblée Générale du 1^{er} février 2021 et inchangée pour l'exercice 2021/2022.

Pour l'exercice 2021/2022, cette enveloppe globale s'élevait à 300 000 euros.

Le montant total de la rémunération attribuée aux mandataires sociaux non dirigeants au titre de l'exercice 2021/2022 en application de la politique de rémunération s'est ainsi élevé à la somme de 178 000 euros (contre 289 000 euros au titre de l'exercice 2020/2021) répartie comme indiquée dans le tableau qui suit conformément aux taux de présence de chacun et rappelé au paragraphe 3.3.2.3 du présent document.

3

Rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants (Tableau 3 de la nomenclature AMF)

(en euros)	Exercice 2021/2022		Exercice 2020/2021	
	Rémunérations attribuées au titre de l'exercice ⁽¹⁾	Rémunérations versées au cours de l'exercice ⁽¹⁾	Rémunérations attribuées au titre de l'exercice ⁽¹⁾	Rémunérations versées au cours de l'exercice ⁽¹⁾
S.I.T.I. représentée par Olivier Brémond, administrateur ⁽²⁾	19 000	19 000	27 000	27 000
Delphine Brémond, administrateur ⁽²⁾	14 000	14 000	27 000	27 000
Andries Arij Olijslager, administrateur ⁽²⁾	13 000	12 000	30 000	30 000
Annie Famose, administrateur ⁽²⁾	22 000	21 000	29 000	29 000
Bertrand Meheut, administrateur ⁽²⁾	NA	NA	13 718	30 000
BM Conseil représenté par B. Meheut, administrateur ⁽²⁾	27 000	27 000	19 282	NA
Alma Brémond, administrateur ⁽²⁾	24 000	24 000	27 000	27 000
Amélie Blanckaert, administrateur ⁽²⁾	6 000	6 000	32 000	29 000
Jean-Pierre Raffarin, administrateur ⁽²⁾	4 000	4 000	27 000	27 000
Léo Brémond, administrateur ⁽²⁾	24 000	24 000	27 000	27 000
Marie-Christine Huau, administrateur ⁽²⁾	2 000	2 000	30 000	27 000
Emmanuel de Pinel de la Taule, administrateur représentant les salariés	NA	NA	Néant ⁽³⁾	NA
Dominique Girard, administrateur représentant les salariés	NA	NA	Néant ⁽³⁾	NA
Claire Linssen, administrateur représentant les salariés	NA	NA	NA	NA
Alcentra Flandre Limited, représentée par Amos Quattara, administrateur ⁽⁴⁾	5 000	NA	NA	NA
Fidera Limited, représentée par Jérôme Loustau, administrateur ⁽⁴⁾	4 000	NA	NA	NA
Pascal Savary, administrateur ⁽⁴⁾	4 000	NA	NA	NA
Christine Declercq, administrateur référent ⁽⁵⁾	3 000	NA	NA	NA
Claire Gagnaire, administrateur ⁽⁵⁾	4 000	NA	NA	NA
Delphine Grison, administrateur ⁽⁵⁾	3 000	NA	NA	NA

(1) Les montants s'entendent avant impôts et prélèvements à la source conformément à la législation applicable.

(2) Administrateurs ayant démissionné avec effet au 16 septembre 2022.

(3) MM Emmanuel de Pinel de la Taule et Dominique Girard et Mme Claire Linssen, administrateurs représentant les salariés perçoivent une rémunération en leur qualité de salariés de Pierre et Vacances et ne perçoivent pas de rémunération en leur qualité d'administrateur représentant les salariés. Mme Claire Linssen remplace M. Dominique Girard depuis la réunion du Conseil d'Administration du 21 avril 2022 ayant constaté le départ à la retraite de celui-ci.

(4) Administrateurs nommés par l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 avec effet au 16 septembre 2022.

(5) Administrateurs cooptés par le Conseil d'Administration du 16 septembre 2022 dont la cooptation a été ratifiée par l'Assemblée Générale du 30 septembre 2022.

À l'exception de Messieurs Emmanuel de Pinel de la Taule et Dominique Girard et Mme Claire Linssen, administrateurs représentant les salariés, les membres du Conseil d'Administration (mandataires sociaux non dirigeants) n'ont bénéficié, au cours de l'exercice 2021/2022, d'aucune autre rémunération ni d'aucun autre

avantage de la Société. Par ailleurs, aucune rémunération autre que celles mentionnées ci-dessus et qui ont été versées par la Société, n'a été versée aux mandataires sociaux non dirigeants de la Société par d'autres sociétés du Groupe au cours de cet exercice.

3.4.2.2 Politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration

La présente section détaille la politique de rémunération 2022/2023 applicable au Président du Conseil d'Administration de la Société (partie A) et la mise en œuvre de la politique de rémunération 2021/2022 (partie B).

Tableau récapitulatif du processus de validation de la politique de rémunération de Monsieur Gérard Brémont, Président du Conseil d'Administration jusqu'au 16 septembre 2022 et de Monsieur Georges Sampeur, Président du Conseil d'Administration depuis le 16 septembre 2022

Président du Conseil d'Administration	Début du mandat	Fin du mandat	Politique applicable pour la rémunération au titre de l'exercice 2021/2022	Politique applicable pour la rémunération au titre de l'exercice 2022/2023
Monsieur Gérard Brémont	03/09/2018	16/09/2022	Approuvée par l'Assemblée Générale du 31 mars 2022	NA
Monsieur Georges Sampeur	16/09/2022	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2024	Approuvée par l'Assemblée Générale du 31 mars 2022 et mise à jour par l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022	Soumise à l'approbation d l'Assemblée Générale du 16 février 2023

3

A) Principes de la rémunération

La politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA est constituée (i) des principes généraux exposés au 3.4.1 ci-dessus (mandataires sociaux non dirigeants et dirigeants) et (ii) des principes spécifiques, informations et éléments détaillés au présent paragraphe 3.4.2.2.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-10-8 II du Code de commerce, cette politique sera soumise l'approbation des actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale du 16 février 2023 (10^e Résolution – vote ex-onté).

Conformément aux principes généraux fondant la politique de rémunération des mandataires sociaux, la simplicité et la mesure ont gouverné le choix de la structure de rémunération du Président du Conseil d'Administration qui se limite à une rémunération fixe annuelle et le bénéfice de la mise à disposition d'un véhicule de fonction ainsi que des dispositifs de santé et prévoyance bénéficiant à l'ensemble des dirigeants et salariés du Groupe, à l'exclusion de tout autre élément. Le Conseil a considéré, à la suite de la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général décidée le 9 février 2018 avec effet au 3 septembre 2018, qu'une telle structure était la plus adaptée pour accompagner la stratégie de développement de Pierre et Vacances SA.

Il est également rappelé que la durée du mandat de Président du Conseil de Monsieur Georges Sampeur est égale à la durée de son mandat d'administrateur, soit une durée de trois années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2024.

Politique de rémunération pour l'exercice 2022/2023

Le Conseil en sa séance du 15 décembre 2022 a réexaminé la pertinence de la politique appliquée lors de l'exercice précédent et, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, a décidé, pour l'exercice 2022/2023 d'en reconduire les principes en considération notamment de :

- ♦ l'approbation par l'Assemblée Générale du 31 mars 2022 des éléments de rémunération arrêtés pour l'exercice 2021/2022 et l'approbation de leur mise à jour par l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 sous condition suspensive de la réalisation définitive des Opérations de Restructuration (réduction de la rémunération fixe du Président du Conseil d'Administration de 500 000 euros à 300 000 euros) ;
- ♦ la situation de la Société et du Groupe et la stratégie pour l'exercice 2022/2023.

Éléments de rémunération du Président pour l'exercice 2022/2023

Rémunération fixe	300 000 euros (bruts)
Rémunération variable	NA
Rémunération exceptionnelle	NA
Options d'actions, actions de performance ou tout autre avantage long terme	NA
Rémunération à raison du mandat d'administrateur	NA Aucun avantage long terme, de quelque nature que ce soit, ne bénéficiera au Président au titre de l'exercice 2022/2023 à raison de son mandat
Avantages de toute nature	NA Au titre de l'exercice 2022/2023, le Président ne percevra aucune rémunération au titre de son mandat d'administrateur de la Société
Indemnité de départ ou de prise de fonctions	À titre d'avantage en nature, le Président peut bénéficier (i) de la mise à disposition d'un véhicule de fonction et (ii) de l'éligibilité aux dispositifs de santé et de prévoyance bénéficiant à l'ensemble des dirigeants et salariés du Groupe. NA Il n'existe aucun engagement relatif à la prise d'effet ou à la cessation des fonctions de Président
Retraite supplémentaire	NA Aucun engagement de retraite supplémentaire ne bénéficie au Président de la Société à raison de son mandat
Indemnité de non-concurrence	NA La cessation des fonctions de Président n'ouvre droit à aucune indemnité de non-concurrence à raison de son mandat

L'Assemblée Générale du 16 février 2023 est invitée à se prononcer sur cette politique et à cet effet à approuver la résolution suivante (Résolution n 10 – vote ex-ante) :

« (Approbation de la politique de rémunération 2022/2023 des mandataires sociaux de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce et figurant dans le Document d'enregistrement universel 2021/2022 de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération 2022/2023 applicable à l'ensemble des mandataires sociaux de la Société, telle que détaillée dans ce rapport. »

B) Mise en œuvre de la politique de rémunération pour l'exercice 2021/2022

Politique de rémunération de l'ancien Président du Conseil d'Administration, Monsieur Gérard Brémont, appliquée pour l'exercice 2021/2022 (vote ex-post sur la rémunération) du 1^{er} octobre 2021 au 16 septembre 2022

Les éléments de rémunération du Président du Conseil d'Administration, Monsieur Gérard Brémont, au titre de l'exercice 2021/2022 ont été approuvés lors de l'Assemblée Générale en date du 31 mars 2022 (éléments présentés en pages 73 et suivantes du Document d'enregistrement universel 2020/2021).

Ainsi, conformément au tableau récapitulatif ci-dessous, la rémunération de Monsieur Gérard Brémont, au titre de son mandat de Président du Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA, se limite à :

- (i) une rémunération fixe d'un montant total (brut) de 500 000 euros ; et
- (ii) le bénéfice des avantages en nature suivants : l'éligibilité aux dispositifs de santé et de prévoyance bénéficiant à l'ensemble des dirigeants et salariés du Groupe ;

à l'exclusion de tout autre élément de rémunération ou avantage.

Rémunération et avantages de toute nature attribués à Monsieur Gérard Brémond au titre de l'exercice 2021/2022 ou versés à Monsieur Gérard Brémond au cours de l'exercice 2021/2022, à raison de son mandat de Président du Conseil d'Administration (Tableau 2 de la nomenclature AMF)

(en euros)	Exercice 2021/2022		Exercice 2020/2021	
	Montants attribués ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾	Montants attribués ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾
Rémunération fixe	480 568	480 568	462 168	462 168 ⁽³⁾
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature	28	-	-	-
Options attribuées au cours de l'exercice	-	-	-	-
Actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-	-	-
Autres plans de rémunération de long terme	-	-	-	-
Indemnité de non-concurrence	-	-	-	-
Indemnité de départ ou de prise de fonctions	-	-	-	-
Régime de retraite supplémentaire	-	-	-	-
Autre rémunération ⁽⁴⁾	-	-	-	-

(1) La rémunération attribuée au titre de l'exercice considéré comprend tout élément de rémunération et tout avantage effectivement attribués en contrepartie des fonctions exercées sur cet exercice, que son versement ou sa perception intervienne également au cours de cet exercice ou au cours d'un exercice ultérieur.

(2) La rémunération versée au cours de l'exercice considéré comprend tout élément de rémunération et avantage effectivement versé ou perçu au cours de cet exercice, quel que soit l'exercice de rattachement.

(3) Compte tenu de la réduction de la rémunération annuelle fixe attribuée à Monsieur Gérard Brémond au titre de l'exercice 2020/2021 dans le contexte de la crise sanitaire du Covid-19, et ce à compter du 1^{er} février 2021 pour une durée de trois mois, période pendant laquelle les dispositifs d'activité partielle étaient en vigueur de manière significative au sein du Groupe en France.

(4) Monsieur Gérard Brémond n'a perçu aucune autre rémunération de la part de Pierre et Vacances SA ou d'une société comprise dans le périmètre de consolidation de Pierre et Vacances SA, à quelque titre que ce soit.

La rémunération attribuée à Monsieur Gérard Brémond au titre de l'exercice 2021/2022 est donc pleinement conforme à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale du 31 mars 2022. Elle contribue, par sa simplicité, sa mesure et sa stabilité, à la stratégie de développement de la Société.

Vote ex-post sur les éléments de rémunération attribués ou versés à Monsieur Gérard Brémond en tant que Président du Conseil au titre ou au cours de l'exercice 2021/2022

Conformément aux dispositions de l'article L 22-10-34 II du Code de commerce, l'Assemblée Générale des actionnaires du 16 février 2023 est appelée à statuer sur les éléments (fixes, variables et exceptionnels) composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2021/2022 ou attribués au titre du même exercice 2021/2022 à Monsieur Gérard Brémond à raison de son mandat de Président du Conseil d'Administration.

L'Assemblée Générale du 16 février 2023 est dès lors invitée à se prononcer sur la résolution suivante : (7^e Résolution – vote ex post) :

« (Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2021/2022 ou attribués au titre de l'exercice 2021/2022 à Monsieur Gérard Brémond en sa qualité d'ancien Président du Conseil d'Administration (période allant du 1^{er} octobre 2021 au 16 septembre 2022).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce et figurant dans le Document d'enregistrement universel 2021/2022 de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2021/2022, du 1^{er} octobre 2021 au 16 septembre 2022, à Monsieur Gérard Brémond en raison de son ancien mandat de Président du Conseil d'Administration, tels que détaillés dans ce rapport. »

Politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration, Monsieur Georges Sampeur, appliquée pour l'exercice 2021/2022 (vote ex-post sur la rémunération) du 16 septembre 2022 au 30 septembre 2022

Les éléments de rémunération du Président du Conseil d'Administration, Monsieur Georges Sampeur, au titre de l'exercice 2021/2022 ont été approuvés lors de l'Assemblée Générale en date du 31 mars 2022 (éléments présentés en pages 73 et suivantes du Document d'enregistrement universel 2020/2021) puis mis à jour par l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 sous condition suspensive de la réalisation définitive des Opérations de Restructuration (éléments présentés en page 34 du premier amendement au Document d'enregistrement universel 2021/2022).

3

Ainsi, conformément au tableau récapitulatif ci-dessous, la rémunération de Monsieur Georges Sampeur, au titre de son mandat de Président du Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA, se limite à :

(i) une rémunération fixe d'un montant total (brut) de 300 000 euros ; et

(ii) le bénéfice des avantages en nature suivants : l'éligibilité aux dispositifs de santé et de prévoyance bénéficiant à l'ensemble des dirigeants et salariés du Groupe ;

à l'exclusion de tout autre élément de rémunération ou avantage.

Rémunération et avantages de toute nature attribués à Monsieur Georges Sampeur au titre de l'exercice 2021/2022 ou versés à Monsieur Georges Sampeur au cours de l'exercice 2021/2022, à raison de son mandat de Président du Conseil d'Administration (Tableau 2 de la nomenclature AMF)

(en euros)	Exercice 2021/2022		Exercice 2020/2021	
	Montants attribués ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾	Montants attribués ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾
Rémunération fixe	12 500	12 500	NA	NA
Rémunération variable	-	-	NA	NA
Rémunération exceptionnelle	-	-	NA	NA
Rémunération d'administrateur	-	-	NA	NA
Avantages en nature	2	2	NA	NA
Options attribuées au cours de l'exercice	-	-	NA	NA
Actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-	NA	NA
Autres plans de rémunération de long terme	-	-	NA	NA
Indemnité de non-concurrence	-	-	NA	NA
Indemnité de départ ou de prise de fonctions	-	-	NA	NA
Régime de retraite supplémentaire	-	-	NA	NA
Autre rémunération ⁽³⁾	-	-	NA	NA

(1) La rémunération attribuée au titre de l'exercice considéré comprend tout élément de rémunération et tout avantage effectivement attribués en contrepartie des fonctions exercées sur cet exercice, que son versement ou sa perception intervienne également au cours de cet exercice ou au cours d'un exercice ultérieur.

(2) La rémunération versée au cours de l'exercice considéré comprend tout élément de rémunération et avantage effectivement versé ou perçu au cours de cet exercice, quel que soit l'exercice de rattachement.

(3) Monsieur Georges Sampeur n'a perçu aucune autre rémunération de la part de Pierre et Vacances SA ou d'une société comprise dans le périmètre de consolidation de Pierre et Vacances SA, à quelque titre que ce soit.

La rémunération attribuée à Monsieur Georges Sampeur au titre de l'exercice 2021/2022 est donc pleinement conforme à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale du 31 mars 2022 et mise à jour par l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022. Elle contribue, par sa simplicité, sa mesure et sa stabilité, à la stratégie de développement de la Société.

Vote ex-post sur les éléments de rémunération attribués ou versés à Monsieur Georges Sampeur en tant que Président du Conseil au titre ou au cours de l'exercice 2021/2022

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, l'Assemblée Générale des actionnaires du 16 février 2023 est appelée à statuer sur les éléments (fixes, variables et exceptionnels) composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2021/2022 ou attribués au titre du même exercice 2021/2022 à Monsieur Georges Sampeur à raison de son mandat de Président du Conseil d'Administration.

L'Assemblée Générale du 16 février 2023 est dès lors invitée à se prononcer sur la résolution suivante : (8^e Résolution – vote ex post) :

« (Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou cours de l'exercice 2021/2022 ou attribués au titre de l'exercice 2021/2022 à Monsieur Georges Sampeur en sa qualité de Président du Conseil d'Administration (période du 16 septembre au 30 septembre 2022).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce et figurant dans le Document d'enregistrement universel 2021/2022 de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2021/2022, du 16 septembre 2022 au 30 septembre 2022, à Monsieur Georges Sampeur en raison de son mandat de Président du Conseil d'Administration, tels que détaillés dans ce rapport. »

3.4.3 Politique de rémunération du Directeur Général

La présente section détaille la politique de rémunération applicable au Directeur Général de la Société (partie A) et sa mise en œuvre pour l'exercice 2021/2022 (partie B).

A) Principes de rémunération

La politique de rémunération du Directeur Général de Pierre et Vacances 5A est constituée (i) des principes généraux exposés au 3.4.1 ci-dessus, communs à l'ensemble des mandataires de Pierre et Vacances 5A (administrateurs et dirigeants) et (ii) des principes spécifiques, informations et éléments détaillés au présent paragraphe.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-10-8 II du Code de commerce, cette politique sera soumise l'approbation des actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale du 16 février 2023 (10^e Résolution – vote ex-ante).

La politique de rémunération du Directeur Général est réexaminée chaque année, par le Conseil d'Administration sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations. Conformément aux principes directeurs gouvernant la politique de rémunération des mandataires sociaux, le Conseil veille à ce que les éléments composant la rémunération du Directeur Général, mandataire exécutif, la corrélient étroitement à la stratégie, favorisent le développement du Groupe et récompensent la performance du Groupe et son évolution. Afin de favoriser la lisibilité et la compréhension de la politique de rémunération du Directeur Général, le Conseil s'efforce également de respecter les objectifs de simplicité et de mesure.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration du 16 septembre 2022 a renouvelé le mandat de Directeur Général de Monsieur Franck Gervais pour une durée indéterminée.

Politique de rémunération pour l'exercice 2022/2023

Le Conseil en sa séance du 15 décembre 2022 a réexaminé la pertinence de la politique appliquée lors de l'exercice précédent et, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, a décidé, pour l'exercice 2022/2023, de reconduire la structure de la rémunération du Directeur Général en considération notamment de :

- ♦ l'approbation par l'Assemblée Générale du 31 mars 2022 des éléments de rémunération arrêtés pour l'exercice 2021/2022 et l'approbation de leur mise à jour par l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 sous condition suspensive de la réalisation définitive des Opérations de Restructuration ;
- ♦ la situation de la Société et du Groupe et la stratégie pour l'exercice 2022/2023.

Compte tenu des incertitudes liées à la situation économique actuelle (inflation, guerre en Ukraine...), le Comité des Rémunérations et des Nominations a souhaité se réserver la faculté d'ajuster, si nécessaire, certains des objectifs fondant l'octroi de tout ou partie de la rémunération variable du Directeur Général. Tout ajustement que le Conseil serait ainsi amené à décider exceptionnellement sera rendu public dès la décision du Conseil, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations.

Rémunération fixe annuelle

La rémunération fixe annuelle est revue, conformément au code AFEP-MEDEF, une fois par an. Elle est déterminée en tenant compte de l'étendue des responsabilités du Directeur Général et de l'évolution de la taille et du profil du Groupe. Elle fait par ailleurs l'objet d'une comparaison avec le niveau de rémunération des dirigeants de sociétés du secteur tourisme comparables.

Le Conseil a approuvé lors de sa réunion du 15 décembre 2022 et sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations le maintien de la rémunération fixe annuelle du Directeur Général à 550 000 euros (bruts).

Rémunération variable

La rémunération variable annuelle est déterminée en fonction de la réalisation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs précis et exigeants, alignés sur la stratégie du Groupe et ses priorités. Ces objectifs sont fixés annuellement par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations. Le montant de la rémunération variable est déterminé par le Conseil d'Administration, sur recommandation du Comité des Nominations et des Rémunérations, à l'issue de la clôture de l'exercice au titre duquel elle s'applique. Cette évaluation se fait, pour les objectifs quantitatifs, sur la base des indicateurs financiers et autres données chiffrées au 30 septembre définis au préalable, et, pour les objectifs qualitatifs, également préalablement définis, sur la base des réalisations concrètes achevées par le Directeur Général.

S'agissant de la rémunération annuelle variable, le Conseil d'Administration tenu le 15 décembre 2022 a maintenu son montant maximum (brut) à 450 000 euros en cas d'atteinte à 100 % des objectifs conditionnant l'attribution de tout ou partie de la rémunération variable et a ramené le plafond en cas d'atteinte du seuil maximum de 120 % par l'ensemble des objectifs de performance à 540 000 euros (soit 120 % de 450 000) contre 675 000 euros au titre de l'exercice 2021/2022.

Les objectifs conditionnant l'atteinte de tout ou partie de la rémunération variable sont fondés sur quatre axes d'objectifs identifiés comme prioritaires à la préservation des intérêts du Groupe.

Les critères utilisés sont :

Les deux critères quantitatifs suivants (représentant 80 % des critères utilisés pour déterminer la rémunération variable) :

- ♦ EBITDA Groupe : 50% des critères quantitatifs
- ♦ Trésorerie Groupe : 50% des critères quantitatifs.

Les deux critères qualitatifs suivants (représentant 20 % des critères utilisés pour déterminer la rémunération variable) :

- ♦ critères RSE : 50 % des critères qualitatifs ;
 - réaliser des économies d'énergie,
 - conduire un plan d'investissement sur les sites du Groupe,
- ♦ appréciation individuelle : 50 % des critères qualitatifs.

Les critères d'appréciation individuelle sont qualitatifs : ils sont préétablis et définis de manière précise et ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité, conformément à la recommandation de l'AMF DOC-2012-02 du 9 février 2012.

La rémunération annuelle variable théorique du Directeur Général représente jusqu'à 82 % de la rémunération annuelle fixe du Directeur Général en cas d'atteinte à 100 % des objectifs, sans préjudice des développements ci-après.

En ce qui concerne la variabilité du montant, à partir du seuil minimum (soit 80 %), 50 % du montant affecté à l'objectif considéré est dû, ce pourcentage étant linéairement porté à 120 % en cas d'atteinte du seuil maximum de performance (120 % de l'objectif).

Ainsi, la rémunération variable annuelle brute maximum du Directeur Général est fixée à 450 000 euros, soit environ 82 % de sa rémunération fixe annuelle à objectifs atteints, susceptible d'être portée à un plafond de 540 000 euros (soit 120 % de 450 000 euros) au titre de l'exercice 2022/2023 en cas d'atteinte du seuil maximum de 120 % mentionné ci-dessous par l'ensemble des objectifs de performance.

En cas de cessation des fonctions du Directeur Général au sein de la Société, la rémunération variable annuelle sera déterminée *pro rata temporis* si les conditions d'attributions sont réunies.

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le versement de la rémunération variable est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société des éléments de rémunération du Président-Directeur Général dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 dudit code.

Rémunération annuelle à long terme

À titre de rémunération annuelle à long terme, des actions de préférence ont été attribuées gratuitement au *management* de la Société, dont le Directeur Général par le Conseil d'Administration du 3 octobre 2022. Ces actions de préférence sont susceptibles d'être converties, sous réserve de la réalisation de conditions de performance, en un nombre d'actions ordinaires représentant jusqu'à 3,94 % du capital social complètement dilué à la date de réalisation définitive des Opérations de Restructuration.

Période d'acquisition des actions de préférence :

Un an, sous réserve de la présence du bénéficiaire.

Période de conservation des actions de préférence :

Trois ans à l'issue de la période d'acquisition (sans préjudice de l'obligation contractuelle d'inaliénabilité des actions de préférence).

Condition de présence :

En cas de départ du bénéficiaire avant la fin de la période de conservation, tout ou partie de ses actions de préférence sont converties en une seule action ordinaire selon la cause du départ (le nombre d'actions acquises étant calculé par interpolation linéaire selon la durée passée dans le Groupe entre la date d'attribution et le 4^e anniversaire de celle-ci (selon un barème de 0 à 100 % ou de 0 à 75 % selon la cause du départ), sauf départ volontaire (i.e. démission, révocation/licenciement ou non-renouvellement pour faute grave ou lourde au sens de la jurisprudence de droit social) où aucune action ne serait acquise).

Caractéristiques des actions de préférence :

Les actions de préférence sont inaliénables, elles n'ont pas de droit de vote ni de droit financier (à l'exception du droit au boni de liquidation, équivalent à celui des actions ordinaires). Les actions de préférence peuvent être converties en actions ordinaires dans les conditions exposées ci-après.

Conditions de performance pour la conversion des actions de préférence :

Le nombre d'actions de préférence susceptibles d'être converties serait fonction de l'atteinte de seuils de performance attachés à quatre critères (flux de trésorerie disponible – entendu comme la trésorerie figurant au bilan de la Société hors équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts) – pour 37,5 %, chiffre d'affaires net de l'activité Tourisme pour 18,75 %, niveau d'EBITDA de l'activité Groupe pour 18,75 %, et atteinte de cours moyens pondérés par les volumes cibles calculés sur 60 jours glissants pendant la période d'acquisition pour 25 %) évalués sur 3 périodes consécutives d'un an pour les trois premiers (avec possibilité de rattrapage en cas de surperformance d'un critère au cours d'un exercice par rapport à la performance du même critère au cours de l'exercice précédent), et sur une période de trois ans pour le dernier.

Il est renvoyé aux résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 s'agissant des objectifs des critères susmentionnés.

Frais de mission, de transport, séjours et représentation,

Remboursement, sur justificatifs, des frais engagés dans l'exercice de son mandat de Directeur Général.

Autres avantages

- ♦ Un véhicule de fonction.
- ♦ La prise en charge d'honoraires de conseils juridiques externes dans la limite de 20 heures.
- ♦ Le Directeur Général est également éligible aux dispositifs de prévoyance au même titre que les autres dirigeants et salariés du Groupe.

Assurance perte d'emploi

Le Directeur Général bénéficiera d'une garantie assurance chômage lui permettant dans les conditions de GSC usuelles d'être indemnisé à compter de l'affiliation pendant une période totale de 24 mois, à hauteur de 70 % de sa rémunération fixe, en cas de perte de son activité professionnelle liée à sa révocation ou au non-renouvellement de ses fonctions de Directeur Général pour quelque cause que ce soit à l'exception toutefois d'une révocation ou d'un non-renouvellement du mandat de Directeur Général consécutif à une faute intentionnelle.

Les primes d'assurances de la GSC seront entièrement payées par la Société, dans la limite d'un montant brut maximum de 50 000 euros par an.

En cas de perte d'activité professionnelle liée à la révocation ou au non-renouvellement des fonctions du Directeur Général pour quelque cause que ce soit, à l'exception toutefois d'une révocation ou d'un non-renouvellement du mandat de Directeur Général consécutif à une faute intentionnelle, qui interviendrait avant l'expiration de la période de carence au titre de la GSC, la Société versera au Directeur Général, dans des conditions et selon des modalités similaires à celles de la GSC, une indemnité compensatoire d'un montant brut équivalent à celui qu'il aurait perçu s'il avait été intégralement indemnisé par la GSC (après déduction des éventuels montants que celui-ci pourrait percevoir au titre de la GSC) (l'« **Indemnité GSC** »).

Une telle Indemnité GSC ne pourra en aucun cas être cumulée avec une autre indemnité qui serait payée au titre d'un autre régime de GSC ou provenant d'un régime public de chômage/perte d'emploi. Le versement, le cas échéant, de cette Indemnité GSC par la Société sera subordonné à la remise par le Directeur Général des justificatifs requis et de son absence de reprise d'activité professionnelle dans les conditions prévues par le régime GSC.

L'Indemnité GSC ne sera pas applicable en cas de démission du mandat de Directeur Général.

L'Indemnité GSC ne pourra être versée qu'après approbation de cet élément de rémunération exceptionnel par l'Assemblée Générale dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce.

Police d'assurance responsabilité civile

Police d'assurance responsabilité civile des mandataires sociaux dirigeants souscrite en vigueur au sein du Groupe, garantissant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile à l'égard des tiers.

Indemnité de rupture en cas de cessation de fonction du Directeur Général à l'initiative de la Société

En cas de cessation anticipée de ses fonctions de Directeur Général de la Société pour un motif autre (i) qu'une démission volontaire, (ii) qu'une négligence grave, (iii) qu'une faute intentionnelle ou (iv) qu'une condamnation pour un crime ou un délit ou la commission de tout autre acte ou omission ayant un caractère malhonnête, déloyal ou frauduleux, le Directeur Général bénéficiera d'une indemnité de rupture d'un montant brut égal à 12 mois de rémunération brute moyenne (fixe et variable) perçue au cours des 12 mois précédant la date de cessation de ses fonctions au sein du Groupe, sous réserve que sa rémunération variable brute perçue au cours du ou des exercices précédant la date de cessation de ses fonctions au sein du Groupe soit supérieure à 35 % de sa rémunération fixe brute.

En cas de cessation de fonctions avant le 16 septembre 2023, la rémunération variable prise en compte pour le calcul de l'indemnité de rupture sera uniquement (à chaque fois et par exception, quelle que soit la date de versement effective de la rémunération variable visée) (i) en cas de cessation de fonctions avant l'approbation des comptes annuels de l'exercice 2021/2022, la rémunération variable versée au titre de (et non au cours de) l'exercice 2020/2021 majorée du montant de rémunération variable complémentaire qu'aurait perçu le Directeur Général si son mandat avait débuté au premier jour de cet exercice, soit un montant de 500 000 euros bruts ou (ii) en cas de cessation de fonctions à compter de l'approbation des comptes de l'exercice 2021/2022, la rémunération variable versée au titre de (et non au cours de) cet exercice, soit un montant maximum de quatre cent cinquante 450 000 euros bruts.

Sans préjudice le cas échéant des droits du Directeur Général au titre de l'indemnité GSC et de l'indemnité de non-concurrence, l'indemnité de rupture ci-dessus constituera la seule indemnité due au Directeur Général de la Société en cas de cessation anticipée de ses fonctions, à l'exclusion de toute autre indemnisation ou dommages-intérêts.

L'indemnité de rupture ne pourra être versée qu'après approbation de cet élément de rémunération exceptionnel par l'Assemblée Générale dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce.

Engagement de non-concurrence et de non-sollicitation

Un engagement de non-concurrence et de non-sollicitation de 24 mois à compter de la cessation de toute fonction au sein du Groupe serait imposé au Directeur Général.

En contrepartie de son engagement de non-concurrence, le Directeur Général percevra, à compter de la date de cessation de ses fonctions au sein du Groupe, et pendant la durée dudit engagement, une indemnité de non-concurrence d'un montant brut égal à 50 % de la rémunération brute moyenne (fixe et variable) perçue au cours des 12 mois précédant la date de cessation de ses fonctions au sein du Groupe.

En cas de cessation de fonctions avant le 16 septembre 2023, la rémunération variable prise en compte pour le calcul de l'engagement de non-concurrence sera uniquement (à chaque fois et par exception, quelle que soit la date de versement effective de la rémunération variable visée) (i) en cas de cessation de fonctions avant l'approbation des comptes annuels de l'exercice 2021/2022, la rémunération variable versée au titre de (et non au cours de) l'exercice 2020/2021 majorée du montant de rémunération variable complémentaire qu'aurait perçu le Directeur Général si son mandat avait débuté au premier jour de cet exercice, soit un montant de 500 000 euros bruts ou (ii) en cas de cessation de fonctions à compter de l'approbation des comptes de l'exercice 2021/2022, la rémunération variable versée au titre de (et non au cours de) cet exercice, soit un montant maximum de 450 000 euros bruts.

Cette indemnité forfaitaire de non-concurrence sera versée sur une base mensuelle.

L'engagement de non-concurrence du Directeur Général pourra être levé ou limité (en termes de durée, d'activités et/ou de portée géographique) en tout ou en partie par le Conseil d'Administration dans les 3 mois suivant la date de cessation de ses fonctions au sein du Groupe, étant précisé que l'indemnité de non-concurrence ne serait alors due que pour la période où ledit engagement de non-concurrence s'appliquerait.

Le versement de l'indemnité de non-concurrence sera exclu dans l'hypothèse où le Directeur Général ferait valoir ses droits à la retraite. En tout état de cause, aucune indemnité ne sera versée au-delà de 65 ans.

Si la somme de (i) l'indemnité de non-concurrence et (ii) l'indemnité de rupture en cas de cessation de fonctions à l'initiative de la Société (la « **Somme des Indemnités** ») dépassait la somme de (i) la rémunération fixe brute et (ii) la rémunération variable brute perdue par le Directeur Général au cours des 24 derniers mois précédant la date de cessation de ses fonctions au sein du Groupe (le « **Plafond de Rémunération** »), le montant de l'indemnité de non-concurrence serait réduit afin que la Somme des Indemnités soit égale au Plafond de Rémunération, étant précisé que la durée de l'engagement de non-concurrence serait réduite proportionnellement.

3

L'indemnité de non-concurrence ne pourra être versée qu'après l'Assemblée Générale dans les conditions prévues à l'approbation de cet élément de rémunération exceptionnel par l'article L. 22-10-34II du Code de commerce.

Les composantes de la rémunération totale et des avantages de toute nature du Directeur Général pour l'exercice 2022/2023, arrêtées par le Conseil d'Administration, sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

Éléments de rémunération du Directeur Général pour l'exercice 2022/2023

Rémunération fixe	550 000 euros (bruts)
Rémunération Variable	450 000 euros (bruts) en cas d'atteinte de 100 % des objectifs (i) à partir du seuil minimum (soit 80 %), 50 % du montant affecté à l'objectif considéré est dû ; (ii) ce pourcentage étant linéairement porté à 120 % en cas d'atteinte du seuil maximum de performance (120 % de l'objectif) (soit un plafond de 540 000 euros en cas d'atteinte du seuil maximum de performance par l'ensemble des objectifs). Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 II, alinéa 2, du Code de commerce, le versement de la rémunération variable qui sera attribuée, au titre de l'exercice 2022/2023, à Monsieur Franck Gervais à raison de son mandat de Directeur Général est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2024 des éléments de sa rémunération versés au cours de l'exercice 2022/2023 ou attribués au titre de l'exercice 2022/2023 à raison de son mandat de Directeur Général
Rémunération exceptionnelle	n/a
Options d'actions, actions de performance ou tout autre avantage long terme	Éligibilité à l'attribution gratuite d'actions de performance (sur les caractéristiques d'une telle attribution, voir ci-dessus)
Rémunération à raison du mandat d'administrateur	Monsieur Franck Gervais ne touchera aucune rémunération au titre de son mandat d'administrateur.
Avantages de toute nature	À titre d'avantage en nature, le Directeur Général bénéficie (i) de la mise à disposition d'un véhicule de fonction, (ii) de l'éligibilité aux dispositifs de santé et de prévoyance bénéficiant à l'ensemble des dirigeants et salariés du Groupe et aux dispositifs d'assurance responsabilité civile, (iii) d'une assurance de travail et d'emploi (GSC) pour une période de 24 mois après le terme du contrat de travail et correspondant à 70 % du salaire fixe brut et (iv) la prise en charge des honoraires de tout conseil juridique externe dans la limite de vingt heures.
Indemnité de départ	Le montant total de la rémunération perçue au cours des 12 derniers mois (fixe et variable), hors cas de rupture listés ci-dessus, la rémunération variable étant en tout état de cause plafonnée à 450 000 euros.
Retraite supplémentaire	n/a Aucun engagement de retraite supplémentaire ne bénéficie au Directeur Général de la Société à raison de son mandat
Indemnité de non-concurrence	50 % de sa rémunération mensuelle brute moyenne (fixe et variable) perçue au cours des douze derniers mois précédant la date de cessation des fonctions, la rémunération variable étant en tout état de cause plafonnée à 450 000 euros.

L'Assemblée Générale du 16 février 2023 est invitée à se prononcer sur cette politique et à cet effet à approuver la résolution suivante (Résolution n 10 – vote *ex-ante*) :

« *Approbation de la politique de rémunération 2022/2023 des mandataires sociaux de la Société.*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce et figurant dans le Document d'enregistrement universel 2021/2022 de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération 2022/2023 applicable à l'ensemble des mandataires sociaux de la Société, telle que détaillée dans ce rapport. »

B) Mise en œuvre de la politique de rémunération pour l'exercice 2021/2022

Les éléments de rémunération du Directeur Général, Monsieur Franck Gervais, au titre de l'exercice 2021/2022 ont été approuvés lors de l'Assemblée Générale en date du 31 mars 2022 (éléments présentés en pages 76 et suivantes du Document d'enregistrement universel 2021/2022) puis mis à jour par l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 sous condition suspensive de la réalisation définitive des Opérations de Restructuration (éléments présentés en pages 34 et suivantes du premier amendement au Document d'enregistrement universel 2021/2022).

Clarification de la politique de rémunération pour l'exercice 2021/2022

Rémunération variable : La rémunération variable annuelle est déterminée en fonction de la réalisation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs précis et exigeants, alignés sur la stratégie du Groupe et ses priorités.

Le Conseil d'Administration tenu le 1^{er} juin 2021 a convenu de porter son montant maximum (brut) à 450 000 euros pour l'exercice 2021/2022 en cas d'atteinte à 100 % des objectifs conditionnant l'attribution de tout ou partie de la rémunération variable.

En ce qui concerne la variabilité du montant, à partir du seuil minimum (soit 80 %), 50 % du montant affecté à l'objectif considéré est dû, ce pourcentage étant linéairement porté à 150 % en cas d'atteinte du seuil maximum de performance (120 % de l'objectif).

Ainsi, la rémunération variable annuelle brute maximum du Directeur Général est fixée à 450 000 euros, soit environ 82 % de sa rémunération fixe annuelle à objectifs atteints, susceptible d'être portée à un plafond de 675 000 euros (soit 150 % de 450 000 euros) au titre de l'exercice 2021/2022 en cas d'atteinte du seuil maximum de 120 % mentionné ci-dessous par l'ensemble des objectifs de performance.

L'Assemblée Générale du 16 février 2023 est dès lors invitée à clarifier la politique de rémunération de l'exercice 2021/2022 de la manière suivante (5^e Résolution) :

Rémunération et avantages de toute nature attribués à Monsieur Franck Gervais au titre de l'exercice 2021/2022 ou versés à Monsieur Franck Gervais au cours de l'exercice 2021/2022, à raison de son mandat de Directeur Général (Tableau 2 de la nomenclature AMF)

(en euros)	Exercice 2021/2022		Exercice 2020/2021	
	Montants attribués ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾	Montants attribués ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾
Rémunération fixe	550 000	550 000	329 437 ⁽³⁾	329 437
Rémunération variable ⁽⁴⁾	627 750	293 549	293 548	-
Rémunération exceptionnelle	-	73 387	73 387	-
Rémunération d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature	6 602	6 602	4 509	4 509
Options attribuées au cours de l'exercice	-	-	-	-
Actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-	-	-
Autres plans de rémunération de long terme	-	-	-	-
Indemnité de non-concurrence	-	-	-	-
Indemnité de départ ou de prise de fonctions	-	-	-	-
Régime de retraite supplémentaire	-	-	-	-
Autre rémunération	-	-	-	-

(1) La rémunération attribuée au titre de l'exercice considéré comprend tout élément de rémunération et avantage effectivement attribué en contrepartie des fonctions exercées sur cet exercice, que son versement ou sa perception intervienne également au cours de cet exercice ou au cours d'un exercice ultérieur.

(2) La rémunération versée au cours de l'exercice considéré comprend tout élément de rémunération et avantage effectivement versé ou perçu au cours de cet exercice, quel que soit l'exercice de rattachement.

(3) Le mandat de Directeur Général de Monsieur Franck Gervais a pris effet le 7 janvier 2021. Conformément à la politique de rémunération du Directeur Général alors en vigueur, il a perçu au titre de la période du 7 janvier au 30 septembre 2021 une rémunération fixe de 329 437 (calculée prorata temporis sur la base d'une rémunération annuelle fixe de 500 000 euros et d'une réduction de la rémunération annuelle fixe dans le contexte de la crise sanitaire du Covid-19, et ce à compter du 1^{er} février 2021 pour une durée de trois mois), à l'exclusion de tout autre élément de rémunération.

(4) La rémunération variable est susceptible d'être portée à un plafond de 675 000 euros (soit 150 % de 450 000 euros) au titre de l'exercice 2021/2022 en cas d'atteinte du seuil maximum de 120 % de l'ensemble des objectifs de performance.

« (Approbation de la clarification de la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société pour l'exercice 2021/2022).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé à l'article L 225-37 du Code de commerce et figurant dans le Document d'enregistrement universel 2021/2022 de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, approuve la clarification de la politique de rémunération applicable à la rémunération variable du Directeur Général pour l'exercice 2021/2022 telle que détaillée dans ce rapport. »

Mise en œuvre de la politique de rémunération pour l'exercice 2021/2022

Conformément au tableau récapitulatif ci-dessous, la rémunération de Monsieur Franck Gervais, au titre de son mandat de Directeur Général de Pierre et Vacances SA est principalement composée des éléments suivants :

- ♦ une rémunération fixe brute de 550 000 euros ;
- ♦ une rémunération variable d'un montant de 450 000 euros (100% de l'objectif), susceptible d'être portée à un plafond de 675 000 euros (soit 150 % de 450 000 euros) au titre de l'exercice 2021/2022 conformément aux dispositions des paragraphes ci-dessus.

3

La rémunération attribuée à Monsieur Franck Gervais au titre de l'exercice 2021/2022 est donc pleinement conforme à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale du 31 mars 2022 et mise à jour par l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022.

Vote ex-post sur les éléments de rémunération attribués ou versés à Monsieur Franck Gervais en tant que Directeur Général au titre ou au cours de l'exercice 2021/2022

Conformément aux dispositions de l'article L 22-10-34 II du Code de commerce, l'Assemblée Générale des actionnaires du 16 février 2023 est appelée à statuer sur les éléments (fixes, variables et exceptionnels) composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2021/2022 ou attribués au titre du même exercice 2021/2022 à Monsieur Franck Gervais à raison de son mandat de Directeur Général.

L'Assemblée Générale du 16 février 2023 est dès lors invitée à se prononcer sur la résolution suivante : (9^e Résolution – vote ex post) :

« (Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2021/2022 ou attribués au titre de l'exercice 2021/2022 à Monsieur Franck Gervais en sa qualité de Directeur Général (période du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé à l'article L 225-37 du Code de commerce et figurant dans le Document d'enregistrement universel 2021/2022 de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, approuve, en application des dispositions de l'article L 22-10-34 II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2021/2022, du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022, tels que clarifiés aux termes de la 5^e résolution de la présente Assemblée Générale, à Monsieur Franck Gervais en raison de son mandat de Directeur Général, tels que détaillés dans ce rapport »

3.5 Synthèse des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (Tableau 1 nomenclature AMF AFEP-MEDEF)

(en euros)	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Gérard Brémont, ancien Président du Conseil d'Administration ⁽¹⁾		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice	480 596	462 168
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des autres plans de rémunération long-terme	- ⁽⁴⁾	-
TOTAL	480 596	462 168
Georges Sampeur, Président du Conseil d'Administration ⁽²⁾		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice	12 502	NA
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	NA	NA
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	NA	NA
Valorisation des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice	NA	NA
Valorisation des autres plans de rémunération long-terme	NA	NA
TOTAL	12 502	NA
Franck Gervais, Directeur Général		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice	1 184 352	700 881 ⁽³⁾
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	NA	NA
Valorisation des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice	NA	NA
Valorisation des autres plans de rémunération long-terme	- ⁽⁴⁾	-
TOTAL	1 184 352	700 881

(1) Président du Conseil d'Administration jusqu'au 16 septembre 2022.

(2) Président du Conseil d'Administration depuis le 16 septembre 2022.

(3) Rémunération calculée prorata temporis.

(4) Plan d'attributions d'actions gratuites de préférence.

3

Synthèse des engagements pris à l'égard des dirigeants mandataires sociaux (Tableau 11 nomenclature AMF AFEP-MEDEF)

Dirigeant mandataire social	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnités relatives à une clause de non-concurrence
Gérard Brémond , ancien Président du Conseil d'Administration Date de début de mandat : 03/09/2018 Date de fin de mandat : 16/09/2022	Non	Non	Non	Non
Georges Sappeur , Président du Conseil d'Administration Date de début de mandat : 16/09/2022 Date de fin de mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2024	Non	Non	Non	Non
Franck Gervais , Directeur Général Date de début de mandat : 07/01/2021 Date de fin de mandat : mandat à durée indéterminée	Non	Non	Oui	Oui

L'Assemblée Générale du 16 février 2022 est invitée à approuver la résolution suivante (6^e Résolution – vote ex post) :

« (Approbation des informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce en matière de rémunération pour l'exercice 2021/2022, pour l'ensemble des mandataires sociaux).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires,

connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce et figurant dans le Document d'enregistrement universel 2021/2022 de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 I du Code de commerce qui y sont présentées. »

3.6 Éléments de rémunération en capital

3.6.1 Options sur actions et actions gratuites

Politique d'attribution

La Société précise que, dans le cadre de son adhésion au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF :

- ♦ les plans d'actions gratuites sont généralement soumis à des conditions de performance ;
- ♦ les attributions d'actions gratuites aux mandataires sociaux prévoient toutes des conditions de performance ;
- ♦ la Société a prévu un dispositif d'association des salariés aux performances de l'entreprise (mise en place d'un accord de participation dérogatoire) ;
- ♦ les plans de souscription et d'achat d'actions sont soumis à des conditions de présence et/ou de performance, étant toutefois précisé que ces conditions peuvent, le cas échéant, faire l'objet de limitations ou de dérogations en fonction de circonstances particulières et motivées ;
- ♦ les mandataires sociaux se sont engagés à ne pas recourir à un mécanisme de couverture jusqu'à l'expiration de leur mandat ;
- ♦ conformément au Règlement intérieur, les mandataires sociaux sont astreints de respecter les périodes de fenêtres négatives couvrant (i) les 30 jours calendaires précédant la date de publication des comptes consolidés semestriels et annuels, ainsi que le jour de ces publications et (ii) les 15 jours calendaires précédant la date de publication du chiffre d'affaires trimestriel, ainsi que le jour de cette publication. Le calendrier de ces fenêtres négatives est préparé annuellement.

Plans d'options sur actions

Historique des plans d'options de souscription d'actions au 30 septembre 2022 (Tableau 8 de la nomenclature AMF)

À la clôture de l'exercice écoulé, aucune option de souscription d'actions n'est en cours de validité, étant précisé qu'il n'a été procédé, postérieurement à cette clôture, à aucune attribution d'options.

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque mandataire social par la Société et par toute société du Groupe (Tableau 4 de la nomenclature AMF)

Néant.

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque mandataire social (Tableau 5 de la nomenclature AMF)

Néant.

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

Néant.

3

3.6.2 Actions gratuites

Historique des plans d'actions gratuites (Tableau 9 de la nomenclature AMF)

	Plan 2022	Plan 2022-2
Nature des actions	Actions de préférence	Actions de préférence
Date Assemblée Générale	08/07/2022	30/09/2022
Date Conseil d'Administration	03/10/2022	03/10/2022
Nombre total d'attributaires	15	1
Nombre total d'actions attribuées à l'origine	958 (ADP)	205 (ADP)
Nombre total d'actions attribuées aux membres du Conseil d'Administration (en fonction au 30/09/2022)	320	-
	Franck Gervais	-
Date de départ de la période d'acquisition	03/10/2022	03/10/2022
Point de départ de la période de conservation	03/10/2023	03/10/2023
Durée de la période de conservation	3 ans	1 an
Conditions et critères d'attribution	Conditions de présence et conditions de performance pour la conversion en actions ordinaires ⁽¹⁾	Conditions de présence et conditions de performance pour la conversion en actions ordinaires ⁽²⁾
Origine des actions à attribuer	Conversion des actions de préférence en actions ordinaires existantes ou à émettre	Conversion des actions de préférence en actions ordinaires à émettre
Nombre d'actions annulées	-	-
Nombre d'actions attribuées définitivement	-	-

Conditions de performance pour la conversion des actions de préférence :

- (1) Le nombre d'actions de préférence susceptibles d'être converties sera fonction de l'atteinte de seuils de performance attachés à quatre critères (flux de trésorerie disponible – entendu comme la trésorerie figurant au bilan de la Société hors équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts) – pour 37,5 %, chiffre d'affaires net de l'activité Tourisme pour 18,75 %, niveau d'EBITDA de l'activité Groupe pour 18,75 %, et atteinte de cours moyens pondérés par les volumes cibles calculés sur 60 jours glissants pendant la période d'acquisition pour 25 %) évalués sur 3 périodes consécutives d'un an pour les trois premiers (exercice 2022/2023, exercice 2023/2024 et exercice 2024/2025, avec possibilité de rattrapage en cas de surperformance d'un critère ou cours d'un exercice par rapport à la performance du même critère ou cours de l'exercice précédent), et sur une période de trois ans pour le dernier.
Il est renvoyé aux résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 s'agissant des objectifs des critères susmentionnés.
- (2) Les actions de préférence seront convertibles en actions ordinaires à l'issue de cette période de conservation à tout moment en cas d'atteinte des cours cibles ci-dessous jusqu'à l'issue d'une période de convertibilité de 5 ans (étendue à 7 ans en l'absence d'OPA sur la Société) :
- prix moyen pondéré par les volumes apprécié sur une période de 60 jours de 0,01 centime d'euros pour la première tranche, permettant de convertir les actions de préférences de ladite tranche en 7 500 000 actions ordinaires ;
 - prix moyen pondéré par les volumes apprécié sur une période de 60 jours de 1,90 euro pour la deuxième tranche, permettant de convertir les actions de préférences de ladite tranche en 6 500 000 actions ordinaires ; et
 - prix moyen pondéré par les volumes apprécié sur une période de 60 jours de 2,25 euros pour la troisième tranche, permettant de convertir les actions de préférences de ladite tranche en 6 500 000 actions ordinaires.

Actions gratuites attribuées à chaque mandataire social

Tableau sur les actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif
(Tableau 6 de la nomenclature AMF)

	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Franck Gervais, Directeur Général	Plan ADP 2022	320 soit 1,26 % du capital social complètement dilué à la date de réalisation définitive des Opérations de Restructuration	⁽¹⁾	03/10/2023	03/10/2026	Conditions de performance pour les conversions des ADP ⁽²⁾

(1) L'attribution ayant été faite le 3 octobre 2022, la valorisation des actions sera disponible dans les comptes consolidés de l'exercice 2022/2023.

(2) Le nombre d'actions de préférence susceptibles d'être converties sera fonction de l'atteinte de seuils de performance attachés à quatre critères (flux de trésorerie disponible – entendu comme la trésorerie figurant au bilan de la Société hors équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts) – pour 37,5 %, chiffre d'affaires net de l'activité Tourisme pour 18,75 %, niveau d'EBITDA de l'activité Groupe pour 18,75 %, et atteinte de cours moyens pondérés par les volumes cibles calculés sur 60 jours glissants pendant la période d'acquisition pour 25 %) évalués sur 3 périodes consécutives d'un an pour les trois premiers (exercice 2022/2023, exercice 2023/2024 et exercice 2024/2025, avec possibilité de rattrapage en cas de surperformance d'un critère au cours d'un exercice par rapport à la performance du même critère au cours de l'exercice précédent), et sur une période de trois ans pour le dernier.

Il est renvoyé aux résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 s'agissant des objectifs des critères susmentionnés.

Actions gratuites devenues disponibles durant l'exercice 2021/2022 pour chaque mandataire social

Néant.

Actions gratuites attribuées aux 10 premiers salariés non-mandataires sociaux (information globale)

Tableau sur les actions de performance attribuées durant l'exercice aux 10 premiers salariés non-mandataires sociaux

	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Actions gratuites attribuées durant l'exercice par la Société et par les sociétés qui lui sont liées aux 10 salariés de la Société non-mandataires sociaux dont le nombre d'actions attribuées gratuitement est le plus élevé	Plan ADP 2022 Plan ADP 2022-2	746	⁽¹⁾	Plan ADP 2022 : 03/10/2023 Plan ADP 2022-2 : 03/10/2023	Plan ADP 2022 : 03/10/2026 Plan ADP 2022-2 : 03/10/2024	Conditions de performance pour les conversions des ADP ^{(2) (3)}

(1) L'attribution ayant été faite le 3 octobre 2022, la valorisation des actions sera disponible dans les comptes consolidés de l'exercice 2022/2023.

(2) Pour le plan ADP 2022 : Le nombre d'actions de préférence susceptibles d'être converties sera fonction de l'atteinte de seuils de performance attachés à quatre critères (flux de trésorerie disponible – entendu comme la trésorerie figurant au bilan de la Société hors équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts) – pour 37,5 %, chiffre d'affaires net de l'activité Tourisme pour 18,75 %, niveau d'EBITDA de l'activité Groupe pour 18,75 %, et atteinte de cours moyens pondérés par les volumes cibles calculés sur 60 jours glissants pendant la période d'acquisition pour 25 %) évalués sur 3 périodes consécutives d'un an pour les trois premiers (exercice 2022/2023, exercice 2023/2024 et exercice 2024/2025, avec possibilité de rattrapage en cas de surperformance d'un critère au cours d'un exercice par rapport à la performance du même critère au cours de l'exercice précédent), et sur une période de trois ans pour le dernier.

Il est renvoyé aux résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 s'agissant des objectifs des critères susmentionnés.

(3) Pour le plan ADP 2022-2 : Les actions de préférence seront convertibles en actions ordinaires à l'issue de cette période de conservation à tout moment en cas d'atteinte des cours cibles ci-dessous jusqu'à l'issue d'une période de convertibilité de 5 ans (étendue à 7 ans en l'absence d'OPA sur la Société) :

- prix moyen pondéré par les volumes apprécié sur une période de 60 jours de 0,01 centime d'euros pour la première tranche, permettant de convertir les actions de préférences de ladite tranche en 7 500 000 actions ordinaires ;
- prix moyen pondéré par les volumes apprécié sur une période de 60 jours de 1,90 euro pour la deuxième tranche, permettant de convertir les actions de préférences de ladite tranche en 6 500 000 actions ordinaires ; et
- prix moyen pondéré par les volumes apprécié sur une période de 60 jours de 2,25 euros pour la troisième tranche, permettant de convertir les actions de préférences de ladite tranche en 6 500 000 actions ordinaires.

3.6.3 Autres éléments et engagements

3.6.3.1 Prêts et garanties accordés par Pierre et Vacances SA

Aucun prêt ni garantie n'a été accordé par Pierre et Vacances SA aux membres du Comité de Direction Générale Groupe ni à ceux du Conseil d'Administration.

3.6.3.2 Intérêt des dirigeants dans le capital de Pierre et Vacances SA

Au 12 décembre 2022 Georges Sampeur, Président du Conseil d'Administration détenait 1 234 008 actions par l'intermédiaire de sa société Financière Gaspard SARL.

Il n'existe, au 30 septembre 2022, aucune convention, accord ou partenariat conclu entre la Société et le dirigeant mandataire social ou les membres du Conseil d'Administration et relatif à une restriction concernant la cession dans un laps de temps de leur participation.

3.6.3.3 Information privilégiée – opérations sur titres

Les administrateurs sont tenus, en raison de la connaissance particulière qu'ils ont de la Société, de ses projets, de ses résultats, à une stricte vigilance dans leurs opérations sur les titres de la Société.

Les administrateurs s'engagent à conserver sous la forme nominative pendant toute la durée de leur mandat les actions acquises lors de leur entrée en fonction ; ils s'engagent également à inscrire sous la forme nominative toutes les actions acquises ultérieurement.

Les administrateurs s'engagent plus généralement à respecter strictement les recommandations AMF relatives à la déclaration par les mandataires sociaux des transactions effectuées sur les titres de leur Société.

Afin de permettre à Pierre et Vacances SA de respecter elle-même ces recommandations AMF, les administrateurs doivent déclarer à l'AMF et à Pierre et Vacances SA les transactions effectuées sur leurs titres dans les trois jours de leur réalisation, étant rappelé que l'obligation de déclaration ne s'applique pas lorsque le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est inférieur à 20 000 euros.

De plus, le Règlement intérieur du Conseil d'Administration prévoit que les administrateurs, outre pendant la période précédant la publication de toute information privilégiée dont ils ont connaissance, sont tenus de s'abstenir de toute opération sur les titres pendant les 30 jours qui précèdent la publication des résultats annuels et semestriels et pendant les 15 jours qui précèdent la publication du chiffre d'affaires trimestriel. Le jour de la publication des informations concernées est également frappé d'abstention.

3.6.3.4 Autres titres donnant accès au capital accordés aux dirigeants

Néant.

État récapitulatif des opérations sur les titres de la Société

État récapitulatif des opérations sur les titres de la Société mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier ⁽¹⁾ réalisées au cours du dernier exercice

Déclarant	Nature de l'opération	Instruments financiers	Description de l'opération	Date de notification	N° de déclaration
Fidera Limited	Cession hors marché à Financière Gaspard SARL	Actions	Cession de 625 000 actions au prix de 80 centimes par action	20/10/2022	2022DD867555
Financière Gaspard SARL personne morale liée à Georges Sampeur	Acquisitions hors marché	Actions	Acquisition de 875 000 actions au prix de 80 centimes par actions	20/10/2022	2022DD867612
Pastel Holding personne morale liée à Pascal Savary	Cession hors marché à Financière Gaspard SARL	Actions	Cession de 250 000 actions au prix de 80 centimes par action	24/10/2022	2022DD868062
Financière Gaspard SARL personne morale liée à Georges Sampeur	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 63 885 actions au prix de 79,65 centimes par actions	24/10/2022	2022DD868073
Financière Gaspard SARL personne morale liée à Georges Sampeur	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 168 602 actions au prix de 84,16 centimes par actions	24/10/2022	2022DD868074
Financière Gaspard SARL personne morale liée à Georges Sampeur	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 18 220 actions au prix de 85 centimes par actions	26/10/2022	2022DD868556
Financière Gaspard SARL personne morale liée à Georges Sampeur	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 104 901 actions au prix de 84,80 centimes par actions	26/10/2022	2022DD868557
Financière Gaspard SARL personne morale liée à Georges Sampeur	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 3 400 actions au prix de 83,98 centimes par actions	31/10/2022	2022DD869303

(1) Opérations réalisées sur les titres de la Société par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches.

3

3.7 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital

Un tableau récapitulatif des délégations et autorisations, en cours de validité, qui ont été accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires au Conseil d'Administration notamment en matière d'augmentation de capital, ainsi que des utilisations qui en ont été faites, figure ci-après.

Type d'autorisation	Résolution	Objet résumé	Date de l'Assemblée Générale	Durée de l'autorisation	Montant nominal ou exprimé en % maximum de l'autorisation	Utilisations au 30/09/2022 (sauf mention contraire)
Attribution à titre gratuit d'actions ordinaires	28	Autorisation d'émettre des actions ordinaires de la Société afin de les attribuer gratuitement aux mandataires sociaux et/ou à certains membres du personnel de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés	5 février 2020	38 mois	5 % du capital social	Néant
Attribution à titre gratuit, de bons de souscription d'actions (8SA Actionnaires)	1	Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission et de l'attribution, à titre gratuit, de bons de souscription d'actions au profit des actionnaires de la Société	8 juillet 2022	6 mois	Montant nominal total d'augmentation de capital résultant de l'exercice des BSA Actionnaires : 423 219,72 euros maximum	Délégation de pouvoirs accordée au Directeur Général par le Conseil d'Administration du 29 juillet 2022. Utilisation par le Directeur Général le 14 septembre 2022
Augmentation de capital (Augmentation de Capital avec DPS)	2	Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital par voie d'émission d'actions ordinaires de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires	8 juillet 2022	6 mois	667 808,55 euros maximum	Délégation de pouvoirs accordée au Directeur Général par le Conseil d'Administration du 29 juillet 2022. Utilisation par le Directeur Général le 1 ^{er} août 2022
Augmentation de capital (Augmentation de Capital Réservee)	3	Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital par voie d'émission d'actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes répondant à des caractéristiques déterminées ⁽¹⁾	8 juillet 2022	6 mois	1 998 857,92 euros maximum	Délégation de pouvoirs accordée au Directeur Général par le Conseil d'Administration du 29 juillet 2022. Utilisation par le Directeur Général le 1 ^{er} septembre 2022

Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées au Conseil d'Administration

Type d'autorisation	Résolution	Objet résumé	Date de l'Assemblée Générale	Durée de l'autorisation	Montant nominal ou exprimé en % maximum de l'autorisation	Utilisations au 30/09/2022 (souf mention contre)
Augmentation de capital (Augmentation de Capital de Conversion)	4	Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital par voie d'émission d'actions, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes répondant à des caractéristiques déterminées ⁽¹⁾	8 juillet 2022	6 mois	1 387 051 euros maximum et 419 341 euros sur l'exercice des BSA Créanciers	Délégation de pouvoirs accordée au Directeur Général par le Conseil d'Administration du 29 juillet 2022. Utilisation par le Directeur Général le 14 septembre 2022.
Attribution à titre gratuit, de bons de souscription d'actions (BSA Garants)	5	Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission et à l'attribution, à titre gratuit, de bons de souscription d'actions au profit de personnes dénommées	8 juillet 2022	6 mois	Montant nominal total d'augmentation de capital de la Société résultant de l'exercice des BSA Garants : 391 071,34 euros maximum	Délégation de pouvoirs accordée au Directeur Général par le Conseil d'Administration du 29 juillet 2022. Utilisation par le Directeur Général le 14 septembre 2022.
Attribution à titre gratuit, d'actions de préférence	8	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission et à l'attribution, à titre gratuit, d'ADP 2022 au profit des salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et/ou de ses filiales, sous condition suspensive de la réalisation définitive des Opérations de Restructuration	8 juillet 2022	12 mois	3,94 % du capital social maximum	Attribution par le Conseil d'Administration du 3 octobre 2022 de 958 ADP sur les 1 000 attribuables
Rachat d'actions	11	Autorisation consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société dans le cadre du dispositif prévu à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce	8 juillet 2022	18 mois	8 euros par action 10 % du nombre total des actions composant le capital social de la Société	Néant

(1) La catégorie de personnes visée comprend : Alcentra, Fidera, Aream, Schelcher Prince Gestion, et les porteurs d'Ormane hars-Steerco ayant adhéré à l'Accord entre le 28 mars et le 28 avril 2022.

(2) La catégorie de personnes visée comprend les créanciers financiers non sécurisés de la Société et de sa filiale Pierre & Vacances FI, à savoir les prêteurs bancaires et les porteurs d'Euro PP.

3

3.8 Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange (article L. 22-10-11 du Code de commerce)

Structure du capital de la Société

Les renseignements relatifs à la structure du capital de Pierre et Vacances sont présentés en page 22 du Document d'enregistrement universel.

Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions

Les statuts de la Société prévoient une obligation d'information à la charge de toute personne qui viendrait à détenir un pourcentage du capital ou des droits de vote, égal ou supérieur à 5 % ou à un multiple de ce pourcentage. En cas de non-respect de cette obligation d'information et à la demande d'un ou de plusieurs actionnaires détenant 5 % au moins du capital, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées de droit de vote dans les conditions prévues par la loi. Ce mécanisme est décrit en page 19 du Document d'enregistrement universel.

Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance

L'actionariat de Pierre et Vacances est détaillé en page 23 du Document d'enregistrement universel.

Titres comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Néant.

Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

Néant.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les statuts de la Société dans ces domaines ne dérogent pas aux principes généralement admis en matière de société anonyme.

Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

La synthèse des délégations en cours accordées par les Assemblées Générales des actionnaires en date du 5 février 2020 et 8 juillet 2022 relatives aux augmentations de capital est présentée au point 3.6 ci-dessus. L'autorisation de rachat de ses propres actions dont bénéficie actuellement la Société exclut tout rachat en période d'offre publique sur les titres de la Société.

Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Les contrats de financement de Pierre et Vacances en tant qu'emprunteur sont, comme il est d'usage, généralement assortis de clauses de changement de contrôle permettant aux établissements prêteurs d'exiger le remboursement de la dette en cas d'occurrence d'un changement de contrôle.

D'autres contrats de financement existants peuvent comporter des clauses de changement de contrôle, notamment au niveau des filiales.

Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant.

3.9 Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société

Il n'existe aucune convention intervenue, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la Société et, d'autre part, une autre société

que la Société contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

3

3.10 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Les informations détaillées concernant les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale figurent aux statuts de la Société (Titre V – Assemblées Générales), disponibles sur le site Internet de la Société, et font également l'objet d'un rappel en page 19 du présent Document d'enregistrement universel.

En application de l'article 16 des statuts, tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit, sur justification de

son identité et de sa qualité, de participer aux Assemblées Générales sous la condition d'une inscription en compte des titres, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée Générale à zéro heure (heure de Paris). L'inscription dans les comptes de titres aux porteurs tenus par l'intermédiaire habilité est constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier conformément aux dispositions légales et réglementaires.

3.11 Conventions réglementées

3.11.1 Conventions réglementées soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale du 16 février 2023

Les conventions ci-après ont été autorisées par le Conseil d'Administration du 29 novembre 2022 :

Accord de partenariat, Pierre et Vacances/Pastel Développement, consistant 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 »

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 Pastel Asset Management 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.

Pacte d'associés relatif à la société Pastel Asset Management

Les associés de Pastel Asset Management : la Société, Aream et SITI SA, 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.

Prêt d'actionnaires, Pierre et Vacances/Pastel Asset Management

Par cette convention, la Société, 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 « Prêt »).

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.

Les conventions ci-dessus visées seront approuvées lors de l'assemblée générale du 16 février 2023.

3.11.2 Conventions réglementées approuvées par l'Assemblée Générale et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice 2021/2022

Convention réglementée soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 (l'« Accord »)

L'Accord lié à la restructuration du Groupe conclu le 10 mars 2022 a été conclu après autorisation du Conseil d'Administration de la Société en date du 3 mars 2022 compte tenu du fait que S.I.T.I., alors actionnaire de contrôle et administrateur de la Société, et Gérard Brémond, alors Président du Conseil d'Administration, en étaient signataires. Les membres du groupe familial Brémond siégeant alors au Conseil d'Administration de la Société s'entendant comme Gérard Brémond, Olivier Brémond représentant permanent de S.I.T.I., Delphine Brémond, Alma Brémond et Léo Brémond, n'ont pas pris part au vote ni aux délibérations.

L'Accord a été approuvé par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022.

L'Accord visait à la mise en œuvre et la réalisation des Opérations de Restructuration du Groupe Pierre & 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.groupepvcp.com) dans la section « Finance/Publications/Communiqués ».

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.

L'Accord répondait 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 RéInvention.

L'Accord prévoyait, en particulier, une injection de 200 millions d'euros de fonds propres et un désendettement massif du Groupe, avec notamment la conversion en capital de près de 552 millions d'euros de dette non sécurisée.

Cet Accord n'est plus considéré comme une convention réglementée depuis le 16 septembre 2022, date à laquelle le Conseil d'administration a constaté (i) la réalisation définitive des Opérations de Restructurations impliquant la recomposition de l'actionariat de la Société et la perte par S.I.T.I. de sa qualité d'actionnaire, (ii) la démission de Gérard Brémond, S.I.T.I. représentée par Olivier Brémond, Delphine Brémond, Alma Brémond et Léo Brémond de leurs mandats d'administrateurs.

Certains effets de l'Accord se sont cependant poursuivis après cette date tels que la signature du contrat de travail de Monsieur Gérard Brémond (dont les modalités sont décrites ci-dessous) ou encore l'attribution gratuite des ADP 2022-2 au bénéfice de ce dernier (dont les modalités sont décrites à la section 3.6.2).

Contrat de travail de Monsieur Gérard Brémond :

- ♦ objet : accompagner le Groupe dans sa transition ;
- ♦ durée : le contrat de travail a été conclu pour une durée indéterminée, mais l'accompagnement est envisagé pour une durée de 3 ans à l'issue de laquelle Monsieur Gérard Brémond devrait cesser ses fonctions ;
- ♦ rémunération : rémunération annuelle brute de 333 000 euros (incluant toutes les primes et bonus). 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 20 000 euros (incluant toutes les primes et bonus).

3.11.3 Procédure d'évaluation des conventions courantes

Conformément à l'article L. 22-10-12, du Code de commerce lors de sa séance du 25 novembre 2019, le Conseil d'Administration a mis en place une procédure interne d'évaluation régulière, en présence des Commissaires aux Comptes, des conditions de conclusion des conventions courantes.

Les conditions des conventions qualifiées de courantes et conclues à des conditions normales sont évaluées chaque année par le

Conseil d'Administration lors de la réunion appelée à arrêter les comptes de l'exercice écoulé.

Cette procédure prévoit également l'abstention de toute personne, directement ou indirectement, intéressée lors du vote du Conseil sur cette procédure ou sur son application.

3.12 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 30 septembre 2022

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.

3

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 Aream, 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 Aream 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 Aream, 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, éco-village 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 (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 SA 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

À 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 S (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 333 000 euros (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 20 000 euros (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

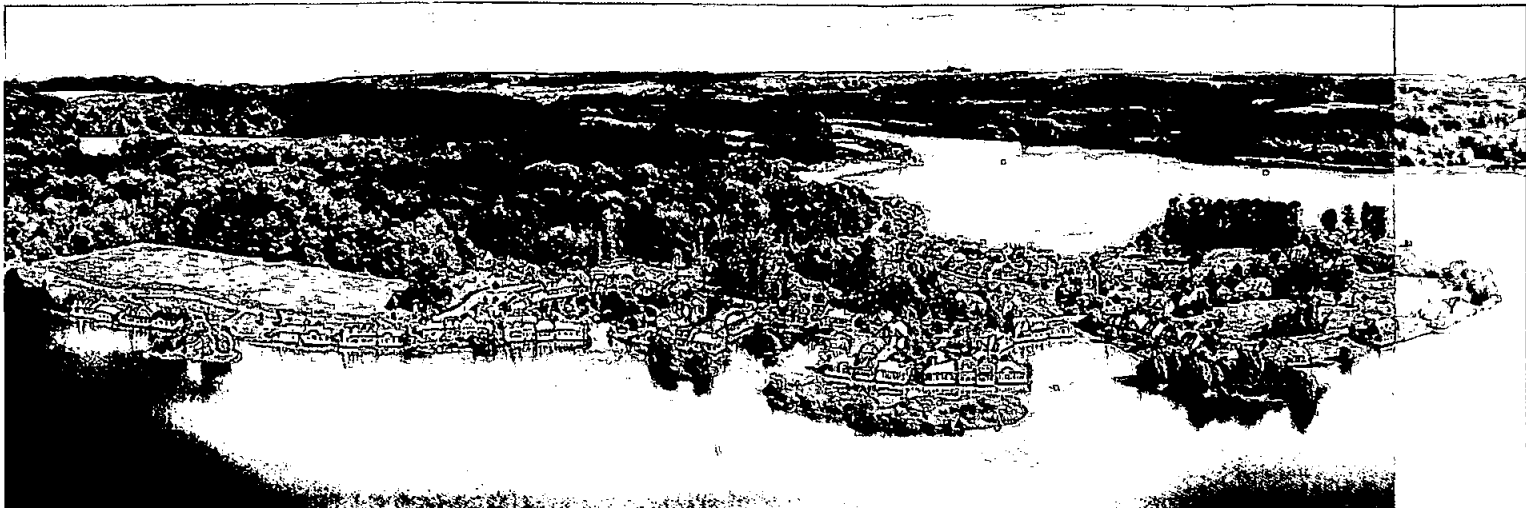
Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

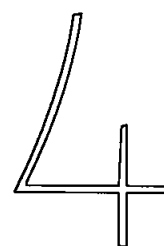
ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

3







DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE



4.1 Un Groupe engagé et créateur de valeurs	98	4.4 Accélérer notre transition écologique	121
4.1.1 Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, engagé pour un tourisme à impact positif	98	4.4.1 Améliorer la durabilité du bâti neuf et en rénovation	121
4.1.2 Le Groupe à l'écoute de ses parties prenantes	101	4.4.2 Assurer une exploitation responsable et durable de nos sites	122
4.1.3 Notre modèle d'affaire	102	4.4.3 Réduire l'empreinte Carbone pour atténuer le changement climatique	128
4.1.4 Nos principaux risques et opportunités extra-financiers	102	4.4.4 S'adapter aux conséquences du changement climatique	132
4.2 Contribuer au dynamisme des territoires	103	4.4.5 Protéger la biodiversité et sensibiliser nos clients à la nature	132
4.2.1 Faire rayonner les atouts touristiques de nos territoires auprès de nos clients	103	4.5 Taxonomie Verte	135
4.2.2 Offrir à nos clients une restauration responsable et axée sur les circuits courts	103	4.5.1 Le nouveau cadre réglementaire européen de la Taxonomie Verte	135
4.2.3 Renforcer nos liens avec les parties prenantes locales	105	4.5.2 Présentation de la gouvernance, du périmètre et des activités éligibles du Groupe PVC	135
4.3 Engager nos collaborateurs	106	4.5.3 Présentation des indicateurs taxonomiques pour 2021/2022	135
4.3.1 Des pratiques éthiques et responsables	106	4.5.4 Mise en perspective des indicateurs	136
4.3.2 Développer notre capital humain	107	4.6 Note méthodologique	137
4.3.3 Mettre la satisfaction de nos clients au cœur de nos priorités	116	4.6.1 Périmètre	137
4.3.4 Stimuler la performance RSE de l'entreprise en développant les achats responsables	117	4.6.2 Méthode de collecte des données	137
4.3.5 Soutenir les actions solidaires autour de nos sites	119	4.6.3 Notre contribution aux ODD	139
		4.7 Rapport de l'OTI	140
		4.8 Tableau de concordance DPEF	144
		4.9 Plan de vigilance	144
		4.9.1 Cadre réglementaire	144
		4.9.2 Cartographie des risques du devoir de vigilance	145
		4.9.3 Procédures d'évaluation de la situation des marques, sous-traitants et fournisseurs	145

Le tableau ci-dessous présente les risques extra-financiers du Groupe ainsi que les indicateurs clés de performance suivis dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie RSE.

AXE	Risques / Opportunités	Chapitre	Engagements	Périmètre	Données 2020-2021	Données 2021-2022	Évolution de la performance
 CONTRIBUER AU DYNAMISME DES TERRITOIRES	Défaillance de participation à la vie économique locale	4.3.4	Atteindre 25 % des achats locaux en phase de construction et de rénovation à horizon 2025 sur Center Parcs Europe	CPE	71 % (sur périmètre CP France)	79 %	↗
	Évolution des attentes des clients		Atteindre 25 % des achats locaux en phase d'exploitation à horizon 2025 sur Center Parcs Europe	CPE	35 % (sur périmètre CP France)	57 %	↗
	Défaillance de relations avec nos parties prenantes (parties prenantes locales : élus, associations, voisinage, etc.)	4.2.3.2	Réaliser une concertation pour 100 % des projets en phase de développement (en construction ou permis de construire obtenu) portés par le Groupe	PVCP	100 %	100 %	→
	Défaillance de relations avec nos parties prenantes (propriétaires individuels et institutionnels)	4.2.6	Taux de renouvellement des baux (propriétaires individuels)	PVCP	57 %	53 %	↘
 ACCÉLÉRER NOTRE TRANSITION ÉCOLOGIQUE	Risque climatique / Mauvaise gestion du bâti en exploitation	4.2.5	Atteindre 100 % de sites labellisés* clef verte (ou label équivalent) en 2025	CPE	100 %	100 %	→
			PV FR	58 %	58 %	→	
			PV ESP	3 %	3 %	→	
			Campings maeva	30 %	25 %	↘	
			CPE	100 %	100 %	→	
		4.1	100 % des nouveaux projets portent une certification de construction attestant de la performance environnementale du bâti	PVCP	0 %	100 %	↗
	Défaut dans la gestion des déchets	4.2.3	70 % de déchets triés en phase d'exploitation à l'horizon 2025	CPE	56,7 %	53,0 %	↘
			80 % de déchets triés en phase de rénovation ou de construction	CPE	73,5 %	100,0 %	↗
	Risque climatique / Incapacité à réduire les émissions de GES	4.3.1	Emissions Scope 1&2 (tCO ₂ e) - Obj - 46,2 % en 2030 vs 2019	PVCP	105 115 tCO ₂ e (-28,8 %)	130 946 tCO ₂ e (-11,2 %)	↗
			Emissions Scope 3 (tCO ₂ e) - Obj - 27,5 % en 2030 vs 2019 sur les catégories du GHG protocole suivantes : Fuel&Energies related activities, Employee commuting, Business travel, Waste generated in operations, Franchises, Use of sold products	PVCP	755 146 tCO ₂ e (-22,1 %)	1 002 972 tCO ₂ e (+3,5 %)	↘
Part d'énergies vertes (sur base des consommations brute)			CPE	23,3 %	26,8 %	↗	
Risque climatique / Maîtrise défaillante des consommations d'énergies, de leurs tarifs et de la capacité d'autonomie	4.2.1	Atteindre 100 % d'électricité verte à l'horizon 2025 (sur la consommation totale d'électricité)	CPE	92,4 %	91,3 %	↘	
		Réduire de 10 % o minima la consommation totale d'énergies en 2024 par rapport à 2021-2022 - donnée exprimée en intensité (kWh/nuitée) Base 2022 = 41 kWh/nuitée d'hébergement	PV FR et ESP	NA (54 kWh/nuitée)	NA (41 kWh/nuitée)	Nouveau	
		Réduire de 15 % la consommation totale d'énergies en 2024 par rapport à 2021-2022 - donnée exprimée en intensité (kWh/nuitée) Base 2022 = 158 kWh/nuitée d'hébergement	CPE	NA (219 kWh/nuitée)	NA (158 kWh/nuitée)	Nouveau	

AXE	Risques / Opportunités	Chapitre	Engagements	Périmètre	Données 2020-2021	Données 2021-2022	Évolution de la performance
ACCÉLÉRER NOTRE TRANSITION ÉCOLOGIQUE 	Raréfaction des ressources primaires	4.2.2	Réduire de 16 % les consommations d'eau en 2025 par rapport à 2018-2019 - donnée exprimée en intensité (m ³ /nuitée) Base 2019 = 0,92 m ³ /nuitée d'hébergement	CPE	+ 10,9 % (1,02 m ³ /nuitée)	- 6,52 % (0,86 m ³ /nuitée)	↗
			Réduire de 8 % les consommations d'eau en 2025 par rapport à 2018-2019 - donnée exprimée en intensité (m ³ /nuitée) Base 2019 = 0,582 m ³ /nuitée d'hébergement	PV FR et ESP	+ 3,78 % (0,604 m ³ /nuitée)	- 11,2 % (0,517 m ³ /nuitée)	↗
	Dégradation de la biodiversité locale	4.1	Privilégier le développement des projets sur des sites déjà artificialisés - Part des sites livrés dans l'année	Direction Grands Projets	100 %	0 %	↘
			100 % des sites CP ayant un plan de gestion écologique en 2025	CPE	15 %	15 %	→
			% de sites offrant des activités nature en lien avec la biodiversité unique du site ou l'environnement local en 2025	CPE	-	19 %	Nouveau
			100 % des club enfant proposant une activité nature	PV FR	44 %	100 %	↗
ENGAGER NOS COLLABORATEURS 	Risque sur l'attraction et la rétention des collaborateurs / Manque de diversité et d'équité au sein des équipes	3.2.5	Part des COMEX/CODIR composés de 30 % de femmes <i>a minima</i>	PVCP	20 % 1 CODIR/5	20 % 1 CODIR/5	→
	Risque sur l'attraction et la rétention des collaborateurs / Insatisfaction des collaborateurs	3.2.6	Suivre l'engagement des collaborateurs via le calcul de l'e-NPS (employee Net promoter Score)	CPE	- 3	7	↗
				PV France	-	- 14	Nouveau
				Holding	-	- 35	Nouveau
	Attrait de potentiels talents pour les entreprises engagées	3.2.3	Taux de turnover des employés	PVCP	17,8 %	22,0 %	↗
			Taux de retour des saisonniers	PV FR	53,7 %	40,3 %	↘
	Incapacité à assurer la santé et la sécurité des clients tourisme et des collaborateurs / Défaut de prise en compte de la pénibilité des emplois dans le secteur tourisme	3.2.6	Taux de fréquence des accidents	PVCP	17,5	23,4	↘
Taux de gravité des accidents			PVCP	1,3	1,2	↗	

4

4.1 Un Groupe engagé et créateur de valeurs

4.1.1 Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, engagé pour un tourisme à impact positif

4.1.1.1 La feuille de route RSE au cœur du plan stratégique

À travers son plan stratégique RéInvention annoncé au début de l'année 2021, et présenté dans le Chapitre 1 du présent document d'enregistrement universel, le Groupe a pour ambition de devenir le leader du tourisme de proximité réinventé et donne une place centrale à sa Raison d'Être « S'engager à ce que chacun redécouvre l'essentiel dans un environnement préservé ».

4.1.1.2 Une gouvernance structurée pour une démarche RSE opérationnelle

La stratégie RSE est mise en œuvre dans l'ensemble du Groupe selon l'organisation suivante :

ORGANE DE GOUVERNANCE	RÔLES ET MISSIONS
<p>CONSEIL D'ADMINISTRATION <i>Comité Stratégique RSE</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Création du comité RSE en décembre 2020. • Constitué de 3 membres du Conseil d'Administration. <p>Missions:</p> <ul style="list-style-type: none"> • s'assurer que la RSE est positionnée au cœur de la vision, de la stratégie et de la Gouvernance du Groupe ; • émettre des recommandations sur l'évolution des engagements RSE du Groupe ; • veiller à la gestion RSE du Groupe, à la gestion des risques, au respect des droits de l'Homme et des dispositions éthiques. <p>→ En raison du processus d'adossement effectué toute l'année, aucune réunion du comité RSE ne s'est tenue cette année.</p>
<p>COMITÉ EXÉCUTIF</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Constitué de 10 membres. • 4 réunions dédiées à la stratégie RSE au cours de l'exercice 2021-2022. • Responsable de l'application de la stratégie RSE au sein du Groupe et de chaque Business Line.
<p>EQUIPE RSE GROUPE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rattachée au Secrétariat Général du Groupe. <p>Missions:</p> <ul style="list-style-type: none"> • définit les orientations et actions stratégiques du Groupe en matière de RSE ; • accompagne les Business Lines dans la définition et le déploiement des feuilles de route ; • réalise le reporting extra-financier du Groupe.
<p>RELAIS RSE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 1 relai RSE dans chaque Business Line : Center Parcs Europe, Pierre & Vacances France, Pierre & Vacances Espagne, maeva. • 1 relai RSE dans chaque service de la Holding : Direction des Achats, Direction du Développement et de l'Asset Management et Direction des Ressources Humaines.

4.1.1.3 Une stratégie RSE créatrice de valeur

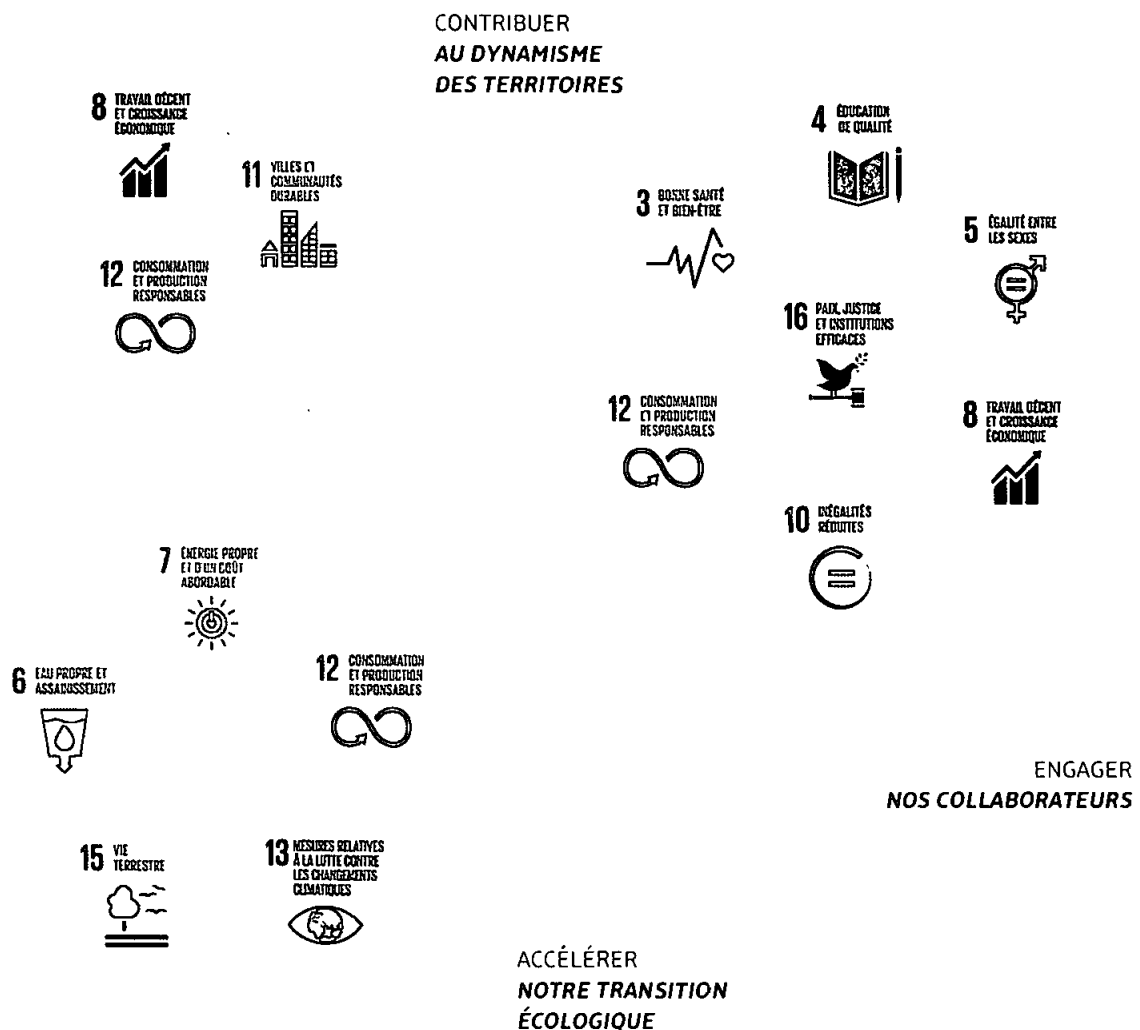
La démarche RSE a pour objectif de créer de la valeur partagée par et pour ses parties prenantes. Elle est fondée sur une analyse des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux et vise à répondre à la fois aux risques et aux opportunités identifiées par le Groupe (voir partie 4.1.4).

L'ambition du Groupe est la suivante : agir pour un tourisme à impact positif, c'est-à-dire un tourisme créateur de valeur qui apporte des bénéfices aux territoires et participe à leur vitalité, concourt à la transition écologique du secteur et engage les collaborateurs ainsi que les clients.

La stratégie RSE prend forme dans une politique structurée autour de trois engagements déclinés en 9 axes opérationnels :

- ♦ **accélérer notre transition écologique** en améliorant la durabilité du bâti neuf et en rénovation, en réduisant notre empreinte environnementale en exploitation et en valorisant nos actions auprès de nos clients, ainsi qu'en protégeant la biodiversité et en sensibilisant nos clients à la nature ;
- ♦ **contribuer au dynamisme des territoires** en faisant rayonner les atouts touristiques des territoires sur lesquels nous sommes implantés auprès de nos clients, en leur offrant une restauration responsable et axée sur les circuits courts ainsi qu'en renforçant nos liens avec nos parties prenantes ;
- ♦ **engager nos collaborateurs** en développant le capital humain de tous nos collaborateurs dans leur diversité, en développant les achats responsables pour stimuler la performance RSE et en soutenant des actions solidaires autour de nos sites via la Fondation.

Au travers de sa démarche RSE, le Groupe PVCP contribue à 12 des 17 objectifs du Développement Durable des Nations Unies.



Cette démarche est déclinée auprès de chaque *Business Line* et adaptée à leur spécificité. Une feuille de route opérationnelle est co-construite par la Direction RSE Groupe et les *Business Lines* Pierre & Vacances, Center Parcs Europe, maeva, et la Direction du Développement et de l'Asset Management. Ces feuilles de route se déclinent de la manière suivante :

Pierre & Vacances

Engagement : Pour des vacances locales bas carbone.

- ◆ Limiter l'empreinte des vacances :
 - sensibiliser les clients à l'empreinte carbone du voyage (4.2.4) ;
 - engager les clients sur la réduction de leur empreinte carbone (4.3) ;
 - réduire la consommation d'eau et d'énergie avec leurs parties prenantes (4.2.1 et 4.2.2).
- ◆ Agir en partenaire des territoires :
 - orienter les clients vers des activités et expériences à faible empreinte carbone sur les territoires (2.1) ;
 - favoriser la consommation culinaire locale et responsable des clients (2.2) ;
 - grâce à des collaborateurs et des propriétaires engagés (3.2).
- ◆ Faire de la diversité et de l'inclusion leur façon de faire au quotidien :
 - favoriser la mobilité interne et les évolutions de carrières pour tous les collaborateurs (3.2.2) ;
 - sensibiliser les collaborateurs et propriétaires aux enjeux du tourisme responsable (4.2.6).

Center Parcs Europe

Engagement : Dans notre nature.

- ◆ *Green Deeds* ⁽¹⁾ :
 - certifier l'ensemble des Domaines Center Parcs : Label Clef Verte et ISO 14001 et/ou 50001 (4.2.5) ;
 - certifier l'ensemble des nouveaux projets avec une certification de construction promouvant la durabilité dans la construction et le développement (4.1) ;

- limiter l'empreinte environnementale en baissant les consommations d'eau et d'électricité par rapport à 2019 (4.2.1 et 4.2.2) ;
- préserver et améliorer le capital naturel des sites (4.5.1) ;
- offrir une expérience unique d'immersion dans la nature (4.5.2).

◆ *Good Deeds* ⁽²⁾ :

- contribuer au développement socio-économique local (activités, restauration, prestataires de services) ⁽²⁾ ;
- favoriser un environnement de travail diversifié, équitable et inclusif (3.2.1 à 3.2.5) ;
- engager les équipes pour remplir les obligations de sécurité, santé et environnement par la formation (3.2.6).

maeva

Engagement : Accélérateur de transition.

- ◆ Être engagés et responsables :
 - étiquette environnementale sur tous les sites (4.2.5) ;
 - lancement de mobil-homes éco-conçus.
- ◆ Faciliter les vacances éco-responsables et inclusives :
 - critérisation du catalogue avec le filtre « nos logements engagés pour l'environnement » ;
 - proposition d'une calculatrice carbone sur le site (4.2.4).
- ◆ Faire de la RSE un levier de création de valeur durable pour maeva et ses partenaires particuliers et professionnels.

Direction du Développement et de l'Asset Management

- ◆ Des propriétaires impliqués.
- ◆ Des partenaires engagés.
- ◆ Des collaborateurs sensibilisés (4.2.6).

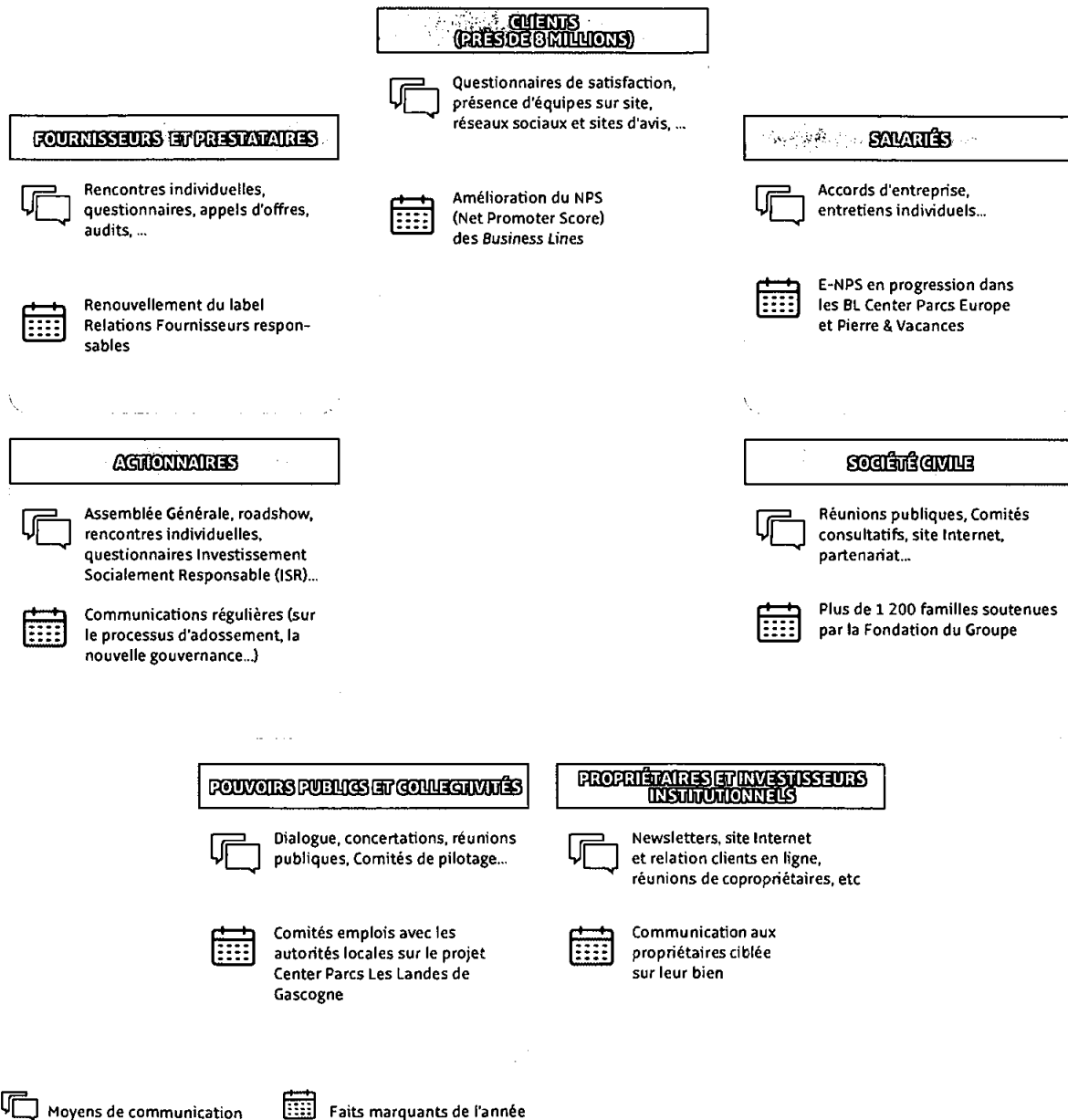
(1) *Green Deeds* : Actions vertes, en faveur de la préservation de l'environnement.

(2) *Good Deeds* : Bonnes Pratiques sur les volets social et sociétal.

4.1.2 Le Groupe à l'écoute de ses parties prenantes

4.1.2.1 Dialoguer avec toutes nos parties prenantes

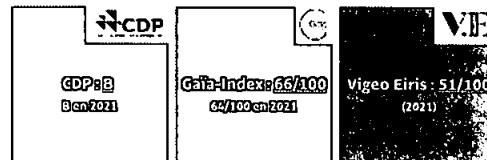
La démarche RSE du Groupe aspire à répondre aux attentes des parties prenantes. Pour ce faire, le Groupe a mis en place des modes de communication et d'échange spécifiques à chacun d'eux :



4

4.1.2.2 Évaluation de notre performance extra-financière

Depuis plusieurs années, le Groupe mesure et évalue sa performance extra-financière grâce à des questionnaires internationalement reconnus. Les principaux sont le CDP *Climate Change*, Gaïa-Index ⁽¹⁾ et Vigeo. Les notes suivantes ont été attribuées au Groupe pour l'année 2021/2022 ⁽²⁾ :



Les scores obtenus à ces questionnaires sont supérieurs ou égaux à la moyenne du secteur et témoignent de l'effort du Groupe en matière de Développement Durable et de prise en compte des événements liés au changement climatique.

Par ailleurs, l'équipe RSE Groupe répond tout au long de l'année à d'autres questionnaires volontaires (impact.gouv, Humpact, etc.) ainsi qu'aux divers questionnaires communiqués par ses parties prenantes.

4.1.3 Notre modèle d'affaire

Le modèle d'affaire est décrit au début de l'URD, voir Chapitre 1 : « Présentation du Groupe ».

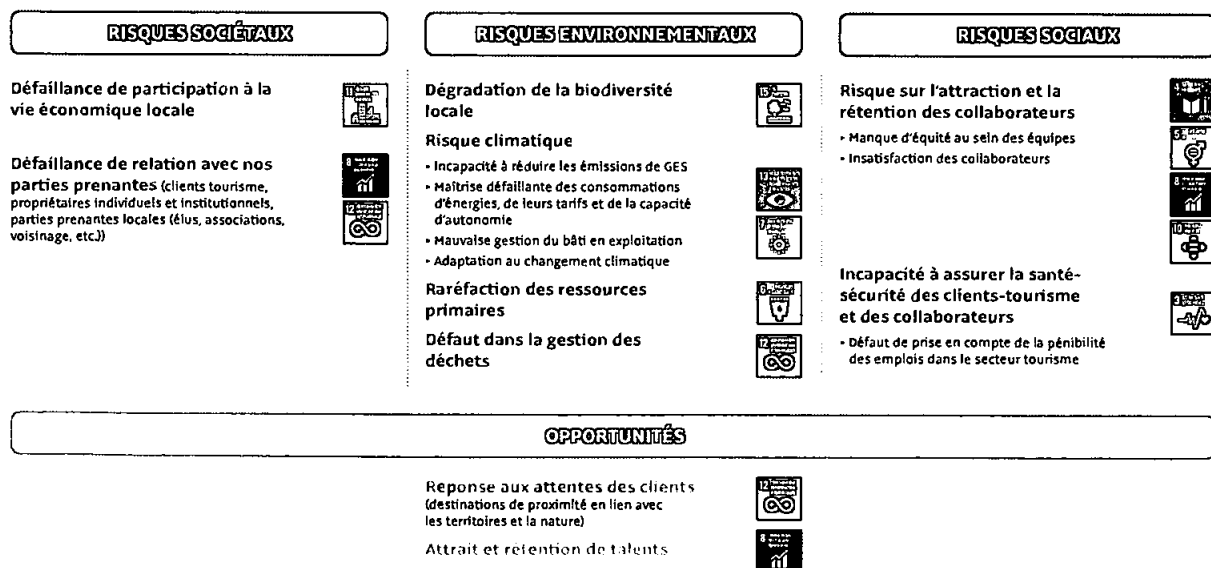
4.1.4 Nos principaux risques et opportunités extra-financiers

Les enjeux RSE du Groupe ont été définis en prenant en compte les sujets établis comme matériels pour le Groupe.

Les principaux risques extra-financiers ont été identifiés lors de l'étude interne menée en 2018 et mise à jour en 2020. Ils ont été réévalués au cours de l'exercice. Chaque risque a été évalué en fonction de son niveau de maîtrise par les équipes du Groupe et de

son niveau de criticité. Par ailleurs, les évolutions actuelles et challenges à venir en matière de Développement Durable ont permis au Groupe d'identifier ses opportunités.

Les principaux risques et opportunités extra-financiers sont énoncés ci-dessous :



(1) Le questionnaire Gaïa-Index a vu ses questions et sa notation changer en 2022. Ainsi, les notations des années précédentes ont également été modifiées en accord avec le nouveau questionnaire et la nouvelle notation.

(2) Les résultats des questionnaires CDP et Vigeo n'étant pas encore connus par le Groupe en novembre 2022, les notations indiquées dans le présent document sont celles des questionnaires auxquels le Groupe a répondu lors de l'exercice 2020/2021, sur base des données de l'exercice 2019/2020.

4.2 Contribuer au dynamisme des territoires



Pour qu'il soit vertueux, le tourisme doit s'inscrire dans une logique d'échange et de contribution entre le territoire concerné et ses visiteurs. Cet engagement vise ainsi à ce que la présence du Groupe bénéficie au territoire, ceci sous plusieurs aspects.

4.2.1 Faire rayonner les atouts touristiques de nos territoires auprès de nos clients

Contexte

Nous cherchons à promouvoir auprès de nos clients la richesse des territoires où nous sommes implantés. Aussi, nous souhaitons que chacun de nos sites propose des activités (visites, sports, etc.) en lien avec chaque territoire qui stimulent l'activité touristique locale et contribuent ainsi à son développement. Ces pratiques permettent aux clients de profiter pleinement des atouts des territoires dans lesquels le Groupe est présent, et aux territoires de bénéficier d'une nouvelle clientèle et de retombées économiques.

Politique et plan d'actions

D'ici 2025, la *Business Line* Pierre & Vacances France prévoit que 100 % des résidences et villages proposent une sélection d'activités authentiques et locales.

Durant l'été 2022, 6 résidences Pierre & Vacances ont expérimenté la mise en place d'activités gratuites à destination de leurs clients. L'objectif est d'offrir une expérience locale et authentique aux clients séjournant dans les résidences. Ainsi, par exemple, les résidences Normandes de Port en Bessin et Courseulles sur Mer ont proposé à leurs clients une visite d'une biscuiterie locale avec réalisation de leurs propres gâteaux, tandis que la résidence de Loches proposait une activité autour de la découverte de fleurs comestibles. Au total, 1 250 clients ont profité de ces activités durant les mois de juillet et août. La *Business Line* Pierre & Vacances espère étendre progressivement cette initiative à l'ensemble de ses résidences afin de toujours mettre davantage en valeur les territoires sur lesquels elle opère.

Par ailleurs, **Pierre & Vacances France** a décidé de prioriser les activités sobres en énergie dans le catalogue d'activités proposées aux clients sur site (à titre d'exemple les activités de type jet ski ont été retirées).

Au sein de **Center Parcs**, d'ici 2023, 100 % des sites auront un relais de l'office du tourisme afin de pouvoir promouvoir les sites d'intérêts locaux. Les produits régionaux issus de production locale sont également mis en avant, via l'organisation de marchés hebdomadaires comme c'est le cas sur le site de Hochsauerland (Allemagne) ou dans la boutique « le repaire des curieux » installée au centre du Domaine du Bois aux Daims (France).

Résultats

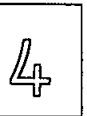
- ♦ Part des résidences proposant une sélection d'activités authentiques et locales (Pierre & Vacances France) : 6 % (6/104).

4.2.2 Offrir à nos clients une restauration responsable et axée sur les circuits courts

Contexte

Une offre de restauration est proposée sur une partie de nos sites : sur tous les Center Parcs et les villages Pierre & Vacances, ainsi que sur certaines résidences Pierre & Vacances. Elle est assurée en grande majorité par des partenaires. La restauration, via

l'approvisionnement alimentaire, est un levier d'évolution des pratiques agricoles et de soutien aux agriculteurs engagés dans la transition écologique. Les achats alimentaires orientés sur des circuits courts et réalisés localement sont également des vecteurs de soutien de l'économie locale. L'offre de plats locaux proposée à nos clients contribue à leur expérience de séjour.



La démarche RSE prend en compte la totalité du séjour de nos clients ; elle intègre par conséquent la restauration. Afin que l'offre de restauration soit alignée avec nos engagements RSE, le Groupe a mené les actions suivantes : promouvoir les achats locaux et privilégier des produits issus de filières responsables.

Politique et plan d'actions

Dans le cadre de RéInvention, le Groupe prévoit d'offrir à ses clients une restauration responsable et axée sur les circuits courts. Cet engagement se traduit par le déploiement d'une offre de produits locaux et par un travail sur la réduction du gaspillage alimentaire.

Pierre & Vacances France

Pierre & Vacances France souhaite faire de la restauration un véritable levier participant à l'ancrage local du séjour des clients. La volonté de la marque est de proposer aux clients une découverte simple, juste et authentique de la gastronomie locale au sein de ses 30 restaurants.

Afin de respecter ses ambitions, Pierre & Vacances a rédigé une charte de restauration utilisée pour orienter le choix de ses prestataires. Cette charte comprend plusieurs exigences parmi lesquelles :

- ♦ cuisiner des produits frais et locaux : privilégier les circuits courts ;
- ♦ proposer des plats du jour et des spécialités locales ;
- ♦ offrir des plats adaptés à tous les régimes (végétariens, végétaliens, intolérances ou allergies) ;
- ♦ proposer une sélection de plats adaptés aux enfants de tous les âges.

Par ailleurs, au cours de l'exercice précédent, des *pop-up* locaux ont été installés dans les espaces de réception des résidences d'Avoniz et des Sables d'Olonne. Ces espaces ont pour vocation à proposer aux clients des solutions de dépannage alimentaire ou des souvenirs locaux à rapporter de leur séjour dans nos résidences. Des spécialités et producteurs locaux sont ainsi mis en avant dans ces *pop-up*, comme les produits issus de brasseries, vigneronnes ou encore biscuiteries alentour. Le déploiement de *pop-up* locaux plus petits se poursuivra au fil des nouvelles ouvertures et des rénovations des espaces de réception des résidences existantes.

Center Parcs Europe

Center Parcs Europe, avec ses partenaires restauration, a des ambitions fortes en matière de développement durable.

Les objectifs principaux en matière de restauration sont définis dans une charte, signée avec les partenaires. Les principes directeurs de cette charte sont :

- ♦ privilégier les produits locaux et de saison ;
- ♦ privilégier des filières agro-alimentaires plus durables (bio, commerce équitable, pêche responsable) ;

- ♦ limiter les déchets générés par la restauration (alimentaires, emballages) et mieux valoriser les déchets résiduels ;
- ♦ développer les alternatives végétariennes et véganes.

Sur la Belgique et les Pays-Bas, Center Parcs s'engage avec son partenaire pour que chaque restaurant propose des options végétariennes et/ou végétaliennes, et pour convertir chaque année au moins 10 % des protéines animales en protéines végétales. En 2022, la sauce bolognaise, la viande de kebab, et les nuggets sont à base de protéines végétales.

Au sein du Center Parcs Les Landes de Gascogne qui a ouvert ses portes en mai 2022, l'un des restaurants propose des spécialités du Sud-Ouest remises au goût du jour par un chef local et reconnu. Dans la continuité de la promotion d'une alimentation locale et de saison, 4 jardins potagers ont été créés pour favoriser l'apprentissage des visiteurs à la culture de la terre au fil des saisons et à l'importance de la biodiversité dans l'agriculture.

Par ailleurs, soucieux d'améliorer les conditions de vie des animaux d'élevage, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs travaille depuis plus de 2 ans avec ses partenaires restauration afin d'intégrer progressivement les critères de bien-être animal dans les processus d'achats.

Le Groupe s'engage d'ici à 2026, avec ses partenaires restauration, à ce que 100 % de l'approvisionnement en viande de poulet sur l'ensemble des sites européens portant l'une des enseignes du Groupe, soit issu d'élevages et d'abattoirs respectant les critères du *European Chicken Commitment*. Cette politique est déjà effective pour nos sites implantés aux Pays-Bas et en Belgique. En France, le Groupe ira plus loin et veillera à ce qu'au moins 20 % de son volume de viande de poulet provienne d'élevages, satisfaisant ainsi ces critères et garantissant un accès au plein air ou à un jardin d'hiver.

Dores et déjà, le Groupe invite ses partenaires à s'engager pour le bien-être animal et portera une grande attention à ce que cette ambition soit respectée.

Par ailleurs, le Groupe et ses partenaires sont engagés à abandonner d'ici 2025 les œufs et ovoproduits de poules élevées en cage, pour l'ensemble de ses sites, dans tous les pays où le Groupe est implanté, et à utiliser ainsi exclusivement des œufs et ovoproduits issus d'élevages plein air ou au sol ou des alternatives aux œufs. Cette politique est déjà effective pour les restaurants opérés par les partenaires en Belgique, aux Pays-Bas et en France.

Résultats

- ♦ 100 % des sites Center Parcs situés en Belgique et aux Pays-Bas respectent les critères de bien-être animal relatifs au poulet de chair (*European Chicken Commitment*).

4.2.3 Renforcer nos liens avec les parties prenantes locales

4.2.3.1 Favoriser l'insertion des populations locales

Contexte

En tant que leader du tourisme de proximité, le Groupe considère le dynamisme des territoires dans lesquels les sites sont implantés comme un enjeu majeur. C'est l'un des trois engagements de la stratégie RSE du Groupe. Ainsi, l'insertion des populations locales dans les projets de construction ou lors de l'exploitation des sites est une dynamique portée par les *Business Lines* du Groupe.

Gouvernance

Les équipes en charge du développement des nouveaux sites, et les directions des sites en exploitation, contribuent à ancrer localement les résidences et domaines.

Politique et plan d'actions

Le Groupe favorise l'emploi de travailleurs locaux en ayant recours à des entreprises locales, lors de l'ouverture de nouveaux sites ou en phase exploitation.

En amont de l'ouverture, les collaborateurs travaillent conjointement avec les acteurs économiques locaux pour communiquer sur les offres d'emploi à pourvoir sur le site et former les futurs employés afin qu'ils disposent des compétences adaptées aux métiers du tourisme.

Pour le Center Parcs Les Landes de Gascogne, dans le Lot-et-Garonne, qui a ouvert ses portes fin mai 2022, des actions ont été menées afin de favoriser l'économie locale, en amont de la livraison du projet. Mis en place en 2019, le Comité Emploi rassemble le Sous-préfet (de Marmande), le Président de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne et la DREETS (Direction Régionale de l'Économie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités), la Région Nouvelle Aquitaine, le Département du Lot-et-Garonne et les prescripteurs de l'emploi (Pôle Emploi, Mission Locale). Il s'est réuni tous les 2 mois afin de mettre en place les conditions optimales de recherche de salariés en vue de leur formation et recrutement ultérieurs. Les réunions se sont intensifiées en fin de construction, à mesure que la date d'ouverture du domaine approchait. Ce Comité a eu pour objectif d'orienter et trancher les décisions en matière d'emploi et de formation, de dresser un inventaire des besoins en main-d'œuvre, de faciliter la mise à disposition de ressources et la mise en relation avec de multiples partenaires permettant le recrutement, et d'actionner les leviers nécessaires à la préparation de l'exploitation du site.

Un protocole signé par le Groupe et des acteurs régionaux prévoyait certains objectifs d'emplois à respecter pour l'ouverture du Domaine, notamment sur la localisation des employés. Ainsi, à l'ouverture du Center Parcs, 92 % des collaborateurs résident en Gironde ou dans le Lot-et-Garonne.

D'autres objectifs portaient notamment sur le nombre de demandeurs d'emploi et le nombre de bénéficiaires des minima sociaux recrutés. Ces objectifs ont largement été respectés avec 200 des recrutés demandeurs d'emplois (70 %) et 29 bénéficiaires de minima sociaux (10 %).

Quant à la *Business Line* Pierre & Vacances France, elle a testé sur le territoire du Calvados la pertinence de l'outil Andjaro, afin de répondre à l'enjeu de recrutement de collaborateurs durant les périodes de hausse d'activité saisonnière. Andjaro est une plateforme digitale permettant de recruter facilement et localement des collaborateurs intervenant en « extra ». Cette expérimentation sera déclinée sur les sites de montagne durant l'année 2022-2023.

4.2.3.2 Co-construire avec nos parties prenantes locales pour le développement de nos grands projets

Contexte

Engager une relation durable avec les partenaires locaux dès la conception des nouveaux projets est essentiel pour assurer le développement de nos projets en France ou en Europe. En effet, les autorités publiques, riverains et associations locales représentent des partenaires clés pour mener à bien les projets de développement du Groupe, faire connaître le projet localement, travailler à son ancrage local, et insérer la vie du chantier et du futur site touristique dans le tissu socio-économique local. Cette démarche participe à l'acceptabilité locale du projet.

Gouvernance

Pour les projets immobiliers développés en interne ou dont le Groupe est partenaire, la concertation avec les parties prenantes locales est assurée par la Direction des Grands Projets, et la Direction du Développement et de l'Asset Management. Par ailleurs, lorsque le Groupe fait appel à un promoteur externe, la concertation est menée par ce dernier.

Politique et plan d'actions

Une concertation locale allant au-delà du dispositif légal est organisée préalablement au dépôt des permis de construire et pendant la phase d'élaboration du projet pour 100 % de nos projets excédant 100 unités d'hébergements ou ayant un fort enjeu environnemental.

À titre d'exemple, sur le Center Parcs Les Landes de Gascogne, des Comités spécifiques ont été mis en place avec les autorités afin de favoriser l'économie locale (achats, recrutement). (cf. Chapitre 4.2.3.1)

Une présentation locale du projet a été réalisée dans le cadre de l'extension de Villages Nature® Paris.

Une concertation auprès des parties prenantes (commune, voisins, associations, commerçants, etc.) a été menée dans le cadre du projet Capella (rénovation lourde d'une résidence à Avoriaz).

Résultats

- ♦ Une concertation a été réalisée sur les 3 projets en phase de développement (pour lesquels un permis de construire a été accepté), ou livrés par le Groupe au cours de l'exercice 2021/2022.



4.3 Engager nos collaborateurs



4.3.1 Des pratiques éthiques et responsables

4.3.1.1 Éthique des affaires

Contexte

En tant que leader du tourisme de proximité en Europe, le Groupe est particulièrement attaché à la fois au respect des réglementations auxquelles il est assujéti, telles que la loi Sapin II ou la loi sur le devoir de vigilance, mais également à la préservation de sa réputation et son intégrité aux yeux de ses clients, des parties prenantes et des collaborateurs.

Gouvernance

La *Group Compliance Officer* est rattachée hiérarchiquement au Secrétaire Général du Groupe et a pour rôle de concevoir le programme de conformité du Groupe, notamment sur les sujets réglementaires.

Au sein de chaque *Business Line*, des référents Éthique & Conformité sont en charge du déploiement du programme de conformité.

Politique et plan d'actions

En matière d'éthique et de lutte contre la corruption et contre les pratiques concurrentielles déloyales, le Groupe applique un principe de tolérance zéro. Son ambition est d'ancrer une culture de la conformité et de l'éthique dans l'ensemble de ses *Business Lines* et des pays dans lesquels il opère.

Au cours de l'exercice 2021/2022, la Direction Conformité a renforcé le dispositif en matière de prévention du risque de corruption et de concurrence déloyale avec :

- ♦ la diffusion et la communication autour de la procédure de gestion des conflits d'intérêts adoptée au cours de l'exercice précédent : communications internes, affichage sous formats ludiques dans les espaces de circulation et de convivialité du Siège ;
- ♦ la sensibilisation autour de la Charte du lanceur d'alerte : les salariés et toute partie prenante peuvent ainsi émettre une alerte, par exemple pour signaler des faits de corruption notamment via la plateforme en ligne *Whispli*, sécurisée et confidentielle ;
- ♦ la rédaction d'un projet de Code d'Éthique qui sera diffusé au cours de l'exercice 2022/2023 ;
- ♦ des contrôles comptables loi Sapin II, réalisés sur plusieurs entités du Groupe ;
- ♦ les formations des cadres et salariés exposés aux risques de corruption et de trafic d'influence qui ont continué à être menées par la *Group Compliance Officer*. Celles-ci se sont tenues sur

certains sites en France, aux Pays-Bas, en Belgique et en Allemagne, ainsi qu'au Siège ;

- ♦ les formations des managers commerciaux de la *Business Line Pierre & Vacances* aux pratiques commerciales déloyales en septembre 2022 ;
- ♦ le projet d'adoption de la procédure d'évaluation des tiers.

Résultats

- ♦ Une alerte a été enregistrée via le dispositif d'alerte *Whispli* lors de l'exercice 2021/2022.
- ♦ Aucun contentieux n'a été enregistré concernant des pratiques de corruption ou de pratiques de concurrence déloyale lors de l'exercice 2021/2022.
- ♦ 263 employés ont été formés aux risques de corruption et de trafic d'influence.

4.3.1.2 Respect des Droits de l'Homme

Contexte

La sous-traitance de service du secteur du tourisme et du secteur de la construction peut comporter des risques en matière de Droits de l'Homme liés notamment aux conditions de travail, à la santé et à la sécurité. Conscient des risques existants dans les secteurs dans lesquels il opère, le Groupe veille au respect des Droits de l'Homme.

Politique et plan d'actions

Dans la sphère directe de ses activités, le Groupe s'engage à protéger les droits de l'Homme. Le Code d'Éthique est fondé sur le respect de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme des Nations Unies et des textes fondateurs de l'Organisation Internationale du Travail.

Les principes essentiels guidant les actions du Groupe sont notamment :

- ♦ le respect des lois et des règlements ;
- ♦ le respect de la personne : pas de discrimination, de harcèlement sexuel ou moral, d'intimidation.

Le Code d'Éthique rappelle que chaque collaborateur doit exercer ses fonctions avec intégrité, transparence, loyauté et responsabilité.

L'enjeu des droits humains est également intégré dans les questionnaires RSE envoyés à nos fournisseurs et traité dans le plan de vigilance.

Le plan de vigilance du Groupe est traité au chapitre 9 de la DPEF.

4.3.1.3 Politique Fiscale

Contexte

Le Groupe n'est implanté dans aucun pays à fiscalité privilégiée.

Conformément aux exigences de la Loi Sapin II, le Groupe a défini sa politique fiscale s'articulant autour de 4 piliers :

- ◆ la conformité fiscale ;
- ◆ la transparence fiscale ;
- ◆ la gestion du risque fiscal ;
- ◆ l'assistance aux opérationnels.

Politique et plan d'actions

La conformité fiscale

L'activité du Groupe génère des impôts et des taxes significatifs de toute nature (impôt sur les sociétés, impôts locaux, droits de douane, droits d'enregistrement, charges sociales, etc.).

La Direction Fiscale du Groupe veille à ce que les différentes *Business Lines* respectent l'ensemble des lois, réglementations et traités internationaux en vigueur. Cela se matérialise par le dépôt des déclarations fiscales requises ainsi que le paiement des impôts dus en temps utile. Le Groupe assure une veille des évolutions des règles fiscales. En outre, la Direction Fiscale suit les contrôles et contentieux fiscaux.

La transparence fiscale

Le Groupe respecte les normes fiscales nationales, européennes et internationales de l'OCDE ainsi que le CBCR (*Country by Country Reporting*), l'obligation de déclaration pays par pays, en matière de prix de transfert, issue de la loi de finances.

Gestion du risque fiscal

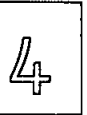
La Direction Fiscale est supervisée par le Directeur Financier Groupe. Les risques fiscaux sont gérés de manière à préserver la réputation du Groupe, ce qui implique de :

- ◆ satisfaire à toutes les réglementations applicables et de s'acquitter du paiement des impôts ;
- ◆ réduire les risques fiscaux par une veille fiscale et de recourir à des conseils externes le cas échéant.

Par ailleurs, les impacts de la politique fiscale sont étudiés et discutés en Comité d'Audit.

Assistance aux équipes opérationnelles au sein des *Business Lines*

La Direction Fiscale est organisée autour d'une équipe centrale qui travaille en étroite collaboration avec les équipes opérationnelles pour veiller à la bonne mise en œuvre de sa politique et en conformité avec les différentes réglementations.



4.3.2 Développer notre capital humain

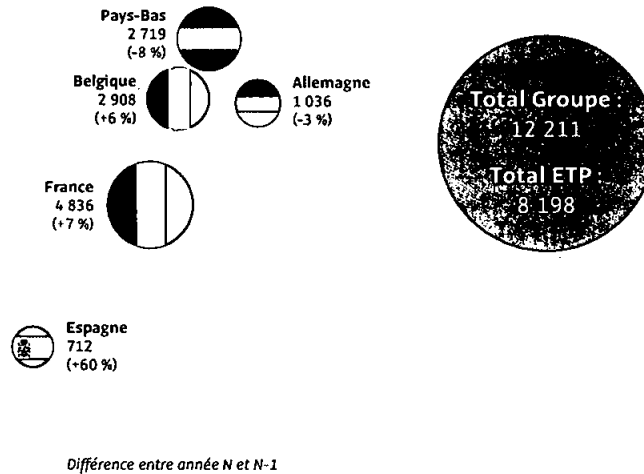
Contexte

Fort de plus de 12 000 collaborateurs, le Groupe considère le développement de son capital humain comme un enjeu majeur, compte tenu à la fois de la nature de ses activités liées aux services, et des enjeux à relever en matière de performance et de profitabilité.

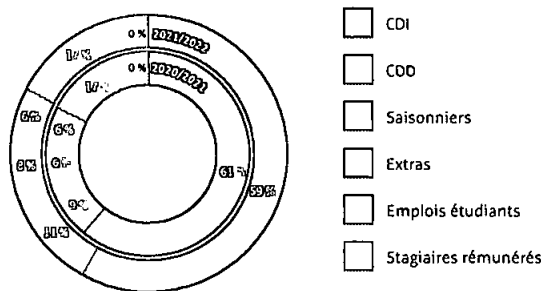
Pour accompagner cette évolution, la Direction des Ressources Humaines déploie sa stratégie autour des trois axes suivants :

- ◆ une culture d'entreprise partagée ;
- ◆ des salariés engagés ;
- ◆ des organisations du travail performantes.

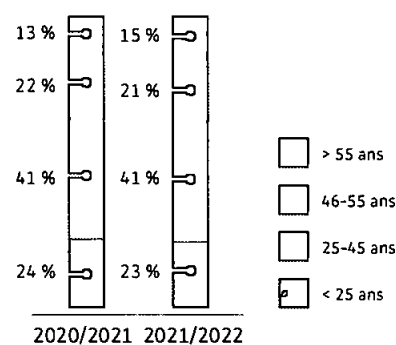
4.3.2.1 Le profil humain du Groupe



Répartition des effectifs au 30 septembre par type de contrat



Répartition des effectifs au 30 septembre par tranche d'âge



4.3.2.2 Fidéliser les collaborateurs en favorisant la mobilité interne

L'activité du Groupe est organisée autour d'une grande pluralité de métiers qui font appel à des compétences très différentes les unes des autres :

- ♦ l'exploitation touristique : accueil, réception, maintenance, rénovation, sécurité, propreté piscine, animation, direction de site, contrôle d'exploitation ;
- ♦ les fonctions supports : marketing, finance, services informatiques, achats, juridique, ressources humaines, communication, développement durable, risques ;
- ♦ les métiers de l'immobilier en lien avec l'exploitation touristique : développement et promotion immobilière, gestion immobilière, syndic et relations propriétaires ;
- ♦ les fonctions commerciales, digitales, analytiques et de la relation client.

Cette grande diversité des métiers mais aussi des niveaux de responsabilité et des implantations de travail sont un atout majeur pour proposer aux collaborateurs des opportunités de développement dans le cadre de la mobilité interne et des évolutions de carrière.

Favoriser la mobilité interne et fidéliser les collaborateurs sont des priorités pour le Groupe.

Contexte

Les changements de métiers, les mobilités géographiques ou encore la promotion interne sont autant d'opportunités qui existent au sein des entités qui composent le Groupe. Sur un marché de l'emploi en très forte tension, la priorité doit tout d'abord être donnée à la rétention des collaborateurs en encourageant notamment la mobilité interne. C'est la raison pour laquelle des actions spécifiques ont été engagées pour renforcer le sentiment de fierté et d'appartenance.

Politique et plan d'actions

Favoriser la fidélisation

Le nouveau plan stratégique a ainsi fait l'objet de nombreuses présentations par le *management* auprès des équipes des différentes entités afin de favoriser l'adhésion à la stratégie du Groupe et ainsi contribuer à fidéliser les collaborateurs. Ces présentations ont pris plusieurs formes : *Live talk* (réunions en visio-conférence ouvertes à tous les collaborateurs) et 2 newsletters au format vidéo *Feel Reinvention*. Ces sessions et vidéos, animées par la Direction générale, ont pour objectifs de faire prendre conscience à chaque collaborateur qu'il est acteur de la transformation du Groupe et de partager l'avancement du plan Reinvention.

La **Business Line Center Parcs Europe** a renouvelé cette année son événement WAAT tour (*We Are All Together*). L'objectif de ce tour, mis en place pour la première fois lors de l'exercice précédent, est de présenter aux collaborateurs le plan stratégique Reinvention, de partager les avancées de ce plan et de donner de la visibilité sur les futurs projets. Cette année, 450 managers ont participé à ce WAAT tour organisé dans un parc par pays. Cet événement vise à permettre aux cadres de la *Business Line* de s'approprier la stratégie pour pouvoir ensuite la présenter aux collaborateurs sur site et favoriser leurs adhésions. De plus, ces événements réalisés en présentiel participent à créer un esprit d'équipe.

4.3.2.3 Faire face aux difficultés de recrutement du secteur

Contexte

La crise du Covid ayant renforcé les difficultés de recrutement dans le secteur de l'hôtellerie-restauration, des efforts conséquents ont été réalisés pour faire évoluer les niveaux de rémunération afin d'accroître l'attractivité des métiers, notamment sur les postes d'agents techniques de nettoyage et de maîtres-nageurs sauveteurs sur lesquels se concentre la demande la plus importante.

L'enjeu est donc de conduire l'évolution des métiers, des compétences et de la culture d'entreprise pour accompagner :

- ♦ la digitalisation croissante du secteur du Tourisme, avec des clients plus connectés qui réservent, évaluent et recommandent leurs vacances en ligne, impliquant une demande grandissante dans les métiers de l'informatique (développeur, *data analyst*, UX/UI designer, expert cybersécurité...);
- ♦ les dates d'arrivées flexibles des clients sur site, nécessitant une agilité accrue du personnel d'accueil et de nettoyage notamment;
- ♦ l'évolution de la relation propriétaire qui nécessite des interactions plus régulières;

(1) *Changement de grade ou de fonction.*

De plus, la Direction générale du Groupe a créé la *Réinvention Leaders Community* qui réunit le *tap management* du Groupe. Véritable courroie de transmission de la mise en œuvre du plan Reinvention, cette communauté de leaders impulse la dynamique de transition du Groupe de manière transversale à travers les différents métiers et les différentes *Business Lines*.

Promouvoir la mobilité interne

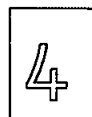
Le Groupe a mis en place un process facilitant la mobilité interne. Ainsi, les postes à pourvoir sont mis à la disposition de tous les collaborateurs par l'intermédiaire de la plateforme H@ris, le SIRH du Groupe. Les collaborateurs ont également l'occasion d'exprimer leurs souhaits d'évolution au moment de la campagne des entretiens annuels.

Chaque année, les différentes *Business Lines* préparent également une revue de leurs talents et identifient, via des plans de succession, les personnes susceptibles d'évoluer au sein du Groupe.

À titre d'illustration, au sein de **Center Parcs Europe**, l'accent a été mis sur le processus de gestion de la performance appelé « *Talent Review* ». Ce dispositif a été revu afin d'avoir une vision complète des talents sur l'ensemble des métiers (y compris managers de proximité (*floor manager*)). 3 000 talents ont ainsi été identifiés grâce à la grille d'évaluation « 9 box » qui analyse la performance et le potentiel des collaborateurs. À partir de novembre 2022 des promotions d'une vingtaine de talents sont lancées puis renouvelées tous les 6 mois pour engager les collaborateurs et développer la culture d'entreprise.

Au sein du Groupe, on dénombre 1 755 promotions internes ⁽¹⁾ au cours de l'exercice.

À l'avenir, ces pratiques auront besoin d'être davantage animées et partagées pour contribuer à l'élaboration d'une politique de mobilité interne qui traduise une ambition au service de chaque collaborateur.



Politique & plan d'actions

Afin de répondre aux demandes des salariés du secteur de l'hôtellerie-restauration, la **Business Line Pierre & Vacances** a mis en place un plan d'actions visant à attirer de nouveaux collaborateurs, à les sécuriser dans leur emploi et à les fidéliser. Concrètement, la Direction des Ressources Humaines a augmenté de 5 % les minima de la grille salariale sur tous les niveaux de la grille.

Sur la **Business Line Center Parcs**, un groupe d'étude a été créé afin d'élaborer un plan d'actions visant à dynamiser le recrutement de collaborateurs sur des métiers en tension. Ce plan d'actions comporte 4 volets : diversifier les canaux de recrutement, développer le recours au travail intérimaire, améliorer les conditions de travail et travailler sur la marque employeur.

Ainsi, au Pays-Bas, des contrats avec un nombre d'heures plus important ont été proposés aux agents techniques de nettoyage notamment. Cette évolution a entraîné des ajustements du point de vue de l'exploitation des sites : l'heure d'arrivée des clients a été décalée à 17 heures (au lieu de 16 heures). Par ailleurs, le salaire et le grade des agents techniques de nettoyage ont été revus à la hausse.

Des actions spécifiques ont également été menées afin d'améliorer les conditions de travail des agents techniques de nettoyage :

- ♦ mise à disposition de nouveaux outils de nettoyage (plus légers et fonctionnels) ;
- ♦ amélioration de la « route du linge » (transport du linge propre et sale *via* des petits véhicules) afin de faciliter le travail des collaborateurs ;
- ♦ optimisation des navettes de bus permettant de conduire les agents techniques de nettoyage sur site.

Quant au domaine de Villages Nature® Paris, il met l'accent sur l'employabilité des jeunes à travers leur professionnalisation. Depuis l'été 2020 et le lancement du plan « 1 jeune, 1 solution », Villages Nature® Paris a recruté 260 jeunes de moins de 26 ans, dont 41 alternants, dans tous les secteurs : *animation, ressources humaines, sécurité, réception, développement commercial, espace aquatique, maintenance*.

La **Business Line maeva** a entrepris la refonte de son espace sur la plateforme *Welcome to the jungle* afin de faire ressortir tout le potentiel de maeva en termes de développement d'activité (croissance élevée prévue du chiffre d'affaires dans les années à venir) et d'état d'esprit (les collaborateurs sont des générateurs de sourire...). Le ton des offres d'emploi a également été revu dans le but d'attirer des profils plus variés et d'insister sur la motivation des candidats. La **Business Line maeva** a également mis en place un

processus d'intégration commun à tous les métiers. Ce dernier comprend notamment un déjeuner avec le Directeur Général de maeva dans le but de favoriser la proximité et le sentiment d'appartenance.

Enfin, les sites Center Parcs et Pierre & Vacances travaillent en coopération étroite avec les acteurs locaux (Pôle Emploi, associations d'insertion sociale) afin de recruter des populations éloignées de l'emploi. À titre d'exemple, les sites Pierre & Vacances des Arcs, d'Avoriaz et d'Antibes collaborent avec la mission locale pour recruter sur les métiers en tension

Afin de faire face aux difficultés de recrutement, les **Business Lines** ont aussi dû avoir recours à des prestations externes et à de l'emploi intérimaire pour couvrir le déficit de main-d'œuvre interne. Dans ce contexte, l'attractivité, le recrutement et la fidélisation des saisonniers constituent des enjeux majeurs pour le Groupe.

Chez Pierre & Vacances par exemple, des actions spécifiques auprès des collaborateurs saisonniers ont été mises en place. À titre d'exemple, un séjour pour 4 personnes est offert à chaque collaborateur saisonnier dans une résidence Pierre & Vacances (hors vacances scolaires) en fin de saison. L'accent a également été mis sur la formation du personnel temporaire.

En période de forte activité, 300 collaborateurs viennent renforcer les effectifs (CDD, saisonniers, extras) de la **Business Line Pierre & Vacances France**, qui fait ainsi face à un enjeu de formation des nouveaux collaborateurs qui interviennent sur le nettoyage des appartements. Ces derniers doivent être formés aux fondamentaux avant de démarrer leur intervention, accompagnés d'un autre collaborateur plus expérimenté. Un test a été réalisé au cours de l'année, dans le cadre du Lab Innovation. Il avait pour but de former les collaborateurs des équipes Ménage avec un casque de réalité virtuelle afin qu'ils puissent se former individuellement aux fondamentaux : cheminement, matériel, temps d'action, gestes et postures. Les résultats de ce test sont satisfaisants. Le support sera donc étendu aux résidences pour lesquelles un besoin de formation est prégnant.

Résultats

- ♦ Taux de fidélisation des saisonniers : 40,3 % (- 26 % vs. 2020/2021).

Cette baisse du taux de fidélisation s'explique par la baisse du nombre de saisonniers récurrents du fait des nouvelles attentes de ces salariés suite à la crise Covid. Par ailleurs, 45 collaborateurs saisonniers (sur 1 668 au total) se sont vus proposer un contrat à durée indéterminée en cours d'année. Ils ne sont donc plus comptabilisés en tant que saisonniers.

	2020/2021	2021/2022
Nombre d'entrées	1 551	2 357
Nombre de sorties	2 044	2 290
TAUX DE ROTATION	18 %	22 %

4.3.2.4 Développer les compétences des collaborateurs par différentes actions de formation

Contexte

Le développement des compétences des collaborateurs est nécessaire pour accompagner la transformation des métiers.

Politique & plan d'actions

Il passe notamment par une politique de formation qui accompagne l'évolution des métiers. Cette politique s'articule autour de 5 axes : la santé, la sécurité et l'environnement ; l'expertise métier ; la vente ; la relation client ; le *management* et le *leadership*.

Les équipes RH ont aussi transformé leurs outils de formation en favorisant les formations à distance et en développant les plateformes de *e-learning*. Plusieurs formations ont ainsi été développées : la gestion des incivilités, les gestes et postures, les risques de corruption, les protocoles de nettoyage, le handicap en entreprise et les ventes de séjours.

Au sein de la **Business Line Pierre & Vacances France**, l'accent a été mis sur 2 sujets prioritaires :

- ♦ les formations visant à garantir une expérience optimale des clients ainsi que leur sécurité : habilitation électrique, gestion des litiges et des incivilités, accueil clients, ménage ;
- ♦ un programme de sensibilisation aux sujets RSE a été initié cette année, via différents modules ; 22 collaborateurs ont suivi une initiation au tourisme durable et à la RSE, 16 collaborateurs ont réalisé une Fresque du climat et 15 collaborateurs ont testé les sessions d'*e-learning* proposées par Climate School by Axa.

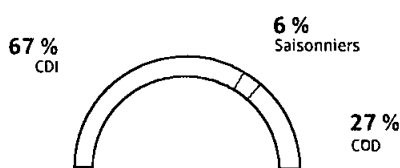
Chez **Center Parcs Europe**, un nouveau programme de *leadership* a été lancé. Il permet d'accompagner les managers. Au cours de l'exercice, les valeurs de *leadership* de la marque ont été définies en neuf principes. Ces principes sont retranscrits au travers d'une formation avec un programme évolutif. Les managers ont dans un premier temps un parcours de formation commun, et la formation se fait, dans un second temps, de façon personnalisée après une observation des pratiques managériales de chacun. Ce programme a été mis en place en juin 2022 avec 75 participants.

Les collaborateurs des agences **maeva Home** ont été formés sur la gestion des incivilités. Enfin, des formations spécifiques sur la relation clients, la gestion de projets et le *management* des collaborateurs ont également été dispensées.

Au niveau **Holding**, des formations managériales ont été organisées pour faciliter l'intégration des nouveaux arrivants et favoriser également la cohésion des équipes.

Résultats

Répartition des salariés formés par type de contrat



(1) Le reparting de la Mission Handicap France est effectué sur l'année calendaire 2021.

	2020/2021	2021/2022
Nombre total d'heures de formation	36 104	60 532
Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé	5,5	10,0
Part des salariés formés	56 %	50 %
Part des femmes parmi les salariés formés	62 %	59 %
Budget formation	1 444 998 euros	2 382 661 euros

4.3.2.5 Promouvoir la diversité des profils et l'équité de traitement

La politique de diversité et d'équité du Groupe se décline autour de 3 engagements :

- ♦ favoriser l'accès au travail aux personnes en situation de handicap ;
- ♦ diversifier davantage les profils recrutés ;
- ♦ promouvoir l'égalité hommes – femmes.

Promouvoir l'accès au travail à tous

Contexte

Effective depuis 2020, la réforme de l'obligation d'Emploi des Travailleurs Handicapés a entraîné une augmentation du nombre d'unités relatives à la Déclaration obligatoire d'emploi des travailleurs handicapés (DOETH) à atteindre. Il est passé de 170 en 2019 à 242 en 2021 ⁽¹⁾.

Politique & plan d'actions

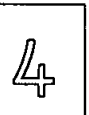
En France

Le Groupe est engagé depuis 2005 dans une démarche en faveur de l'emploi et du maintien dans l'emploi des Travailleurs Handicapés.

Au cours de l'exercice précédent, le Groupe a conclu un nouvel accord collectif Handicap Groupe portant sur l'emploi et l'insertion des personnes en situation de handicap. Ce nouvel accord est valable trois ans : de 2021 à 2023. Signé unanimement par l'ensemble des organisations syndicales de tous les périmètres, il s'applique au périmètre France.

Les principaux objectifs de l'accord sont de :

- ♦ sensibiliser l'ensemble des salariés, et communiquer sur les engagements du Groupe. Pour cela, la Mission Handicap propose tous les mois au moins une sensibilisation sur une pathologie ;
- ♦ accompagner les salariés handicapés déjà présents chez Pierre & Vacances-Center Parcs par la prise en charge de mesures permettant aux collaborateurs de compenser leur handicap ;
- ♦ soutenir les collaborateurs accompagnant un membre de leur famille reconnu en situation de handicap (enfant, parent ou conjoint) en leur faisant bénéficier de 3 demi-journées d'absence rémunérées supplémentaires par an ;



- ♦ déployer les mesures nécessaires pour favoriser l'emploi des travailleurs handicapés (recrutement, accueil, intégration, formation...);
- ♦ permettre aux collaborateurs déjà reconnus de bénéficier dorénavant de 6 demi-journées d'absence rémunérées supplémentaires par an pour les rendez-vous médicaux et administratifs liés à leur demande de reconnaissance en tant que travailleur handicapé;
- ♦ poursuivre le développement des relations et contrats avec le Secteur Protégé/Adapté;
- ♦ proposer une situation de travail aux collaborateurs ayant cumulé 60 jours d'arrêt dans l'année ou aux personnes de retour d'arrêt de plus de 3 mois, afin de leur proposer un accompagnement individuel pour organiser au mieux leur retour.

Plusieurs actions ont été menées au cours de l'exercice :

- ♦ 20 sujets de sensibilisation différents abordés avec 28 *emailings* (handicaps invisibles et maladies chroniques, asthme, fibromyalgie, sclérose en plaques, autisme, handicaps sensoriels et psychiques, langue des signes française) et plus de 1 200 participations (présence sur stand, participation aux jeux présentiels/virtuels, réponse aux quizz...);
- ♦ DuoDay : Pour la troisième année consécutive, le Groupe a participé au DuoDay le 18 novembre 2021. Durant une journée, une personne en situation de handicap forme un duo avec un professionnel pour découvrir un métier et une entreprise. Au total, 17 duos ont pu être formés lors du DuoDay dont trois, respectivement sur les Domaines Center Parcs Bois Francs, Trois Forêts et Villages Nature® Paris et 2 sur la résidence Pierre & Vacances sur le site de Jonzac;
- ♦ le Groupe a travaillé avec l'association LEA afin que l'association intervienne pour accompagner les collaborateurs aidants dans leurs démarches administratives et médicales.

Octobre Rose – Lutte contre le cancer du sein ⁽¹⁾

Chaque année, le mois d'octobre est l'occasion pour le Groupe d'agir pour la lutte contre le cancer du sein. Cette année, deux actions ont été menées.

- ♦ La Ligue contre le cancer est venue au siège avec un buste de palpation pour apprendre aux collaborateurs les bons gestes à adopter et les dépistages à effectuer pour prévenir le cancer du sein. Au total, une cinquantaine de collaborateurs ont participé à cette sensibilisation.
- ♦ Par ailleurs, le Groupe a participé au challenge « #59000rubansrosespourcurie » lancé par l'institut Curie dans le cadre d'Octobre Rose. Pendant une semaine, les collaborateurs se sont mobilisés et ont confectionné 5 580 rubans roses.

Dans les pays d'implantation du Groupe

En Espagne, 6 travailleurs porteurs de handicap sont présents au sein des effectifs. Par ailleurs, la *Business Line* travaille avec deux entreprises de blanchisserie employant des personnes en situation de handicap.

Des actions sont également mises en œuvre en Belgique, au Pays-Bas et en Allemagne, mais non suivies à l'échelle du Groupe.

Résultats

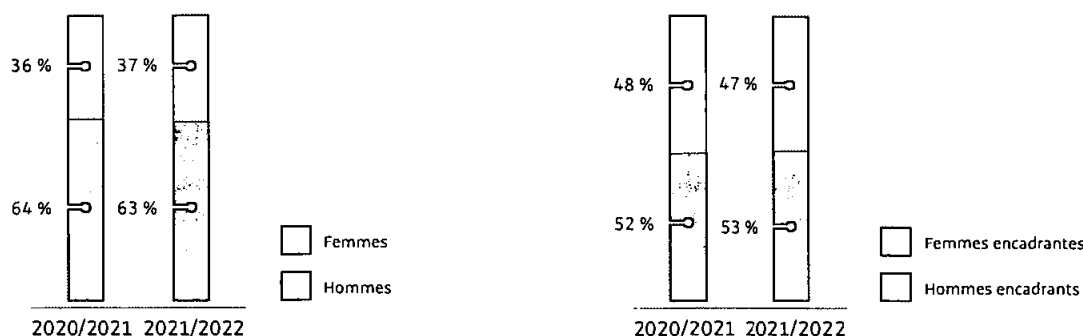
	2020/2021	2021/2022
Proportion des collaborateurs reconnus travailleurs handicapés	4,7 %	4,5 %
Nombre de travailleurs handicapés présents au cours de l'année	210	235
Nombre de salariés reconnus travailleurs handicapés recrutés au cours de l'année	21	21
Nombre d'adaptations de l'environnement de travail des travailleurs handicapés	14	17

(1) Le périmètre de sensibilisation de la Mission Handicap étant assez large, il intègre également des actions de sensibilisation relatives à des maladies graves telles que le cancer du sein.

Favoriser l'équité femmes-hommes

Dans le cadre du plan Réinvention, le Groupe souhaite progresser pour atteindre une représentation des sexes égale, notamment dans les fonctions managériales. Au cours des deux dernières années, les équipes Ressources Humaines ont ciblé leurs efforts sur la pérennisation de l'entreprise. Par conséquent, les plans d'actions en matière d'égalité femmes-hommes ne seront initiés qu'à partir de l'année 2022/2023.

Répartition des effectifs et des encadrants par sexe au 30 septembre



Les femmes sont bien représentées dans les métiers opérationnels : sur la population des managers, 53 % sont des femmes. De plus, au sein de la communauté des « Top managers »⁽¹⁾ du Groupe, 30 % des membres sont des femmes.

Le niveau de représentativité des femmes baisse significativement dans les instances de directions du Groupe :

Pourcentage de femmes dans les instances de gouvernance du Groupe	2020/2021	2021/2022
COMEX Groupe	13 %	10 %
Center Parcs Europe	10 %	18 %
Pierre & Vacances France	22 %	25 %
Pierre & Vacances Espagne	42 %	36 %
maeva	14 %	25 %

Politique et plan d'actions

Des plans d'actions seront mis en place au sein de chaque *Business Line* afin de renforcer le leadership des collaboratrices du Groupe pour favoriser leur évolution de carrière au sein du Groupe et, en parallèle, travailler à une meilleure représentativité des femmes aux postes à responsabilités.

Dans un premier temps, des objectifs ont été fixés pour les instances majeures :

- ◆ atteindre 30 % de femmes minimum au sein de chaque CODIR et du COMEX d'ici 2025, et 50 % pour ceux étant déjà au-dessus de ce seuil ;
- ◆ sur le périmètre Pierre & Vacances Espagne : atteindre 50 % de Directeurs de Site femmes d'ici 2025.

Par ailleurs, le Groupe a profité de l'évolution de sa gouvernance et de l'arrivée au capital de nouveaux actionnaires pour renouveler son Conseil d'Administration et être en conformité avec la Loi. Le nouveau Conseil d'Administration est composé à 40 % de femmes.

Résultats

- ◆ 20 % des COMEX/CODIR composés de 30 % de femmes *a minima*, soit 1 sur 5.

(1) *Reinventing Leaders Community*.

(2) *Son mode de calcul est similaire au NPS (cf. chapitre expérience client 3.3.1).*

4.3.2.6 Garantir à nos collaborateurs une qualité de vie au travail satisfaisante

Engager nos collaborateurs et assurer leur satisfaction

Convaincu que l'engagement est un levier pour garantir la motivation et l'efficacité individuelles et collectives, le Groupe a fait de l'engagement des collaborateurs l'un des piliers de sa politique. L'e-NPS pour *employee Net Promoter Score* est un indicateur commun à chaque *Business Line* qui a été mis en place afin de suivre cet engagement.⁽²⁾ Il a commencé à être déployé lors de l'exercice précédent et l'est sur la majeure partie des *Business Lines* cette année (hors Pierre & Vacances Espagne).

Politique et plan d'actions

Depuis octobre 2021, Les *Business Lines* Pierre & Vacances France et la Holding réalisent une enquête de satisfaction auprès des collaborateurs et calculent ainsi le e-NPS.



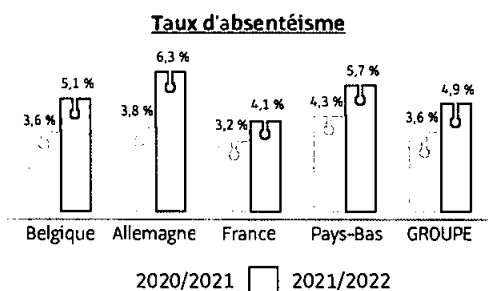
Au sein de **Pierre & Vacances France**, l'engagement des collaborateurs se traduit par une plus grande entraide intersites, inter-départements et entre sites et Siège. Un dispositif de volontariat solidaire a été organisé en 2021/2022 afin de renforcer les équipes opérationnelles sur des postes de réception et de contrôle propreté en période de vacances scolaires. Ainsi, 6 collaborateurs ont participé à ce dispositif durant l'hiver 2022. Enfin, le télétravail sur sites et au Siège est fortement encouragé avec 155 collaborateurs le réalisant en 2021-2022 (contre 40 personnes en 2020/2021), soit 88 % des employés éligibles au télétravail.

Au sein de **Center Parcs Europe**, la stratégie RH mise en place au cours de l'exercice précédent, prévoit une boucle de feedback continue entre les collaborateurs, leur manager et la Direction. S'appuyant sur l'outil Peakon, une enquête annuelle a été réalisée auprès de tous les collaborateurs de la *Business Line* en 2021-2022. Un objectif d'amélioration de 10 points du e-NPS a été fixé entre 2021 et 2025.

De plus, via l'Outil Peakon, plusieurs enquêtes annuelles sont réalisées, à périmètre restreint (sur un parc, un parc, une équipe, etc.). Ces enquêtes, faites à la demande auprès des équipes RH, sont souvent réalisées lors de la survenue d'un événement particulier tel qu'une rénovation, un changement de direction, un changement d'organisation.

À la suite des enquêtes réalisées, une phase de dialogue est engagée. Les managers répondent aux remarques anonymes de leurs équipes et identifient les problématiques remontées. Des plans d'actions sont ensuite mis en place pour les équipes, pour les parcs et pour les pays. L'équipe des Ressources Humaines assure le suivi et veille à la bonne réalisation des plans d'actions.

Par ailleurs, Center Parcs Europe a mis en place la compétition « Reinvent CP » : une compétition ouverte à tous les collaborateurs.



L'objectif est de créer de l'innovation sur l'un des trois thèmes : RSE, engagement client, engagement collaborateur. Des cas pratiques sont posés et des équipes de 3 à 5 personnes répondent à celui de leur choix. Au total, 200 personnes ont participé. Dans un premier temps, ils ont tous présenté leurs idées en vidéo. Douze équipes ont été retenues et vont être accompagnées entre le mois de septembre et le mois de décembre pour développer leur idée. En janvier, chaque équipe présentera son projet devant un jury. Le gagnant pour chaque thème sera annoncé au Gala annuel organisé fin janvier. L'idée de ce challenge est de créer de l'engagement et de permettre à tous d'innover pour leur marque.

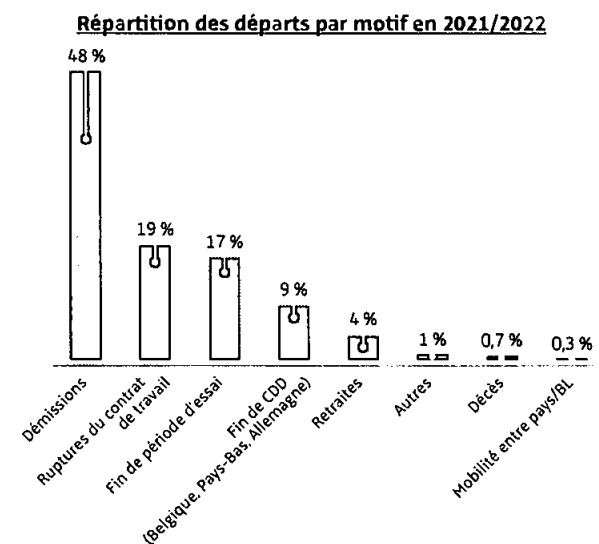
Soucieux de la qualité de vie de ses collaborateurs, **maeva** dispose d'une équipe en charge d'organiser des moments de convivialité lors des temps forts de l'année et de réunions mensuelles (**HappyRo**) visant à présenter les nouveaux collaborateurs (appelés « Générateurs de sourire »), partager les chiffres-clés sur l'activité (chiffre d'affaires, nombre de réservations...) et proposer un témoignage inspirant aux équipes.

Résultats

- ♦ e-NPS Pierre & Vacances France : - 14.
- ♦ e-NPS Center Parcs Europe : + 7 (hausse de 9 points par rapport à l'exercice 2020/2021).
- ♦ e-NPS maeva : + 18 (baisse de 6 points par rapport à l'exercice 2020/2021).
- ♦ e-NPS Holding : - 35.

Sur PV France :

- ♦ 6 collaborateurs ayant participé au dispositif de volontariat solidaire.



Assurer la santé et la sécurité de tous

La santé et la sécurité des collaborateurs, des clients et des personnes externes travaillant sur les sites sont des sujets majeurs pour le Groupe. Une Gouvernance et des actions efficaces sont mises en place au sein des *Business Lines* pour s'assurer que chacun est protégé lors de ses moments de vie sur les sites.

Gouvernance

Les risques opérationnels sont pilotés conjointement par les départements des Risques Opérationnels et la Direction des Ressources Humaines. Une équipe dédiée, propre à chaque *Business Line*, existe depuis plusieurs années au sein de Center Parcs Europe et de Pierre & Vacances France.

Sur Pierre & Vacances Espagne, la gestion des risques opérationnels est adressée conjointement par la DRH et les directions opérationnelles.

Politique

Conformément à la politique déployée depuis plusieurs années, les Directions des Risques Opérationnels et Prévention & Sécurité de Pierre & Vacances France et de Center Parcs Europe ont mis en place un cadre d'intervention sur les thématiques suivantes : anticiper, analyser, former et accompagner, contrôler.

Neuf domaines à risque ont été identifiés, en conformité avec la réglementation, et structurent le travail sur les deux marques : hygiène, santé et sécurité au travail ; sûreté ; sécurité incendie ; accessibilité ; activité de loisirs ; piscine ; aire de jeux ; hygiène alimentaire ; hygiène en matière d'eau potable (légionelle).

Par ailleurs, la crise sanitaire ayant continué cette année, les Directions des Risques opérationnels et de Prévention & Sécurité ont maintenu une vigilance accrue afin d'adapter le protocole mis en place sur les sites aux évolutions de l'épidémie (mise en place de jauge dans les piscines...). Les dispositions prises ont permis de vérifier les pass sanitaires et/ou de procéder à l'entrée des sites à des tests de dépistage lorsque la réglementation le nécessitait. Le Groupe a encouragé les collaborateurs à se faire vacciner.

Sur Center Parcs Europe, la situation interne à la *Business Line* (nombre de cas, gravité des cas...) ainsi que les règles sanitaires par pays et intra-pays ont été rigoureusement suivies, notamment les mesures concernant les déplacements européens et internationaux.

Plan d'actions

Pierre & Vacances France

Au sein de la **Business Line Pierre & Vacances France**, la Direction Prévention & Sécurité a ciblé ses actions sur 2 thèmes :

- ♦ la formation, *via* la mise en œuvre d'un module de *e-learning* sur la prévention de la légionelle, qui constitue un enjeu pour nos sites étant donné la saisonnalité de notre activité ;
- ♦ la mise à disposition de la *check list* « Sécurité » sur l'outil FMS afin de faciliter son remplissage par les Directeurs de site en amont de l'ouverture des sites.

Center Parcs Europe

La gestion des risques est pilotée par le Directeur des Risques Opérationnels **Center Parcs Europe**, qui s'appuie sur 4 responsables nationaux (un dans chaque pays d'implantation : Allemagne, Belgique, Pays-Bas, France). Ceux-ci travaillent en lien étroit avec les SHE managers (Responsable Sécurité, Hygiène, Environnement) de chaque Domaine Center Parcs Europe.

Plusieurs audits sont réalisés chaque année : audit semestriel pour chaque parc, audits sur la piscine, audits de maintenance préventifs et audits spécifiques tels que des « visites mystères ⁽¹⁾ ». De plus, des auto-évaluations sont réalisées par l'ensemble des départements (maintenance, HSE, etc.).

La sensibilisation des équipes sur site s'effectue *via* l'application *SHE matters* : chaque jour, dans chaque département, un salarié répond à un questionnaire portant sur une thématique particulière

(environnement, hygiène, sécurité, santé...). Cette application permet l'acculturation des salariés aux risques.

Le système de *management* opérationnel s'appuie sur des indicateurs principalement internes. Un indicateur lié à la satisfaction des clients en matière de sécurité sur les Domaines Center Parcs Europe est suivi grâce au questionnaire de satisfaction client envoyé en fin de séjour. Cet indicateur est de 46 et témoigne d'un engagement fort de Center Parcs Europe pour assurer la santé et la sécurité de ses clients. Il s'agit de l'un des principaux points de satisfaction des clients.

Holding

Au cours de l'année 2021/2022, le Groupe a mis en œuvre le *flex-office* au sein de tous les sièges des différentes entités basées à Paris. Ce projet visait à réorganiser les bureaux en adéquation avec la réorganisation mise en place dans le cadre de Réinvention, à améliorer les conditions de travail par l'aménagement de zones de convivialité et d'espaces de travail répondant aux besoins des collaborateurs, et à rationaliser les coûts de Siège.

Ce projet a été mis en œuvre par les Services Généraux du Groupe en préservant au maximum la continuité d'activité. Par ailleurs, grâce à une politique de prévention des risques rigoureuse, aucun accident de travail n'a été déploré durant la durée des travaux (ni chez nos prestataires, ni au sein des effectifs du Groupe).

Résultats

	2020/2021	2021/2022
Taux de fréquence des accidents du travail	17,5	23,4
Taux de gravité des accidents du travail	1,3	1,2

Assurer un dialogue social de qualité

Le plan « Réinvention » nécessite de faire évoluer les équipes dans leur métier et dans leur fonctionnement. Cela passe également par un dialogue social étroit avec les différents Comités d'Entreprise (Comité Central Européen, différents Comités Sociaux Économiques français et les 3 Comités d'Entreprises allemand, belge et néerlandais) afin de les informer des évolutions d'organisation prévues.

Ce contexte particulier s'est traduit par un dialogue social intense avec les instances représentatives du personnel et a permis de conclure 32 accords (sur l'ensemble des pays dans lesquels nous opérons). Ainsi, la procédure d'adossement du Groupe a exigé de nombreux échanges avec les Représentants du Personnel afin de partager la situation financière du Groupe et expliquer les choix stratégiques de la Direction générale. Ce dialogue constructif ainsi que la disponibilité des représentants du personnel ont permis qu'un avis soit émis par les CSE de chaque entité du Groupe sur la procédure d'adossement. Par ailleurs, dans le cadre de la fermeture de l'entité PVCI, un accord a été signé.

Enfin, un accord, ou une charte télétravail, a été signé dans tous les pays où le Groupe opère.

(1) Une visite mystère correspond à une visite effectuée par un manager (en charge de la sécurité et ou de la piscine) afin de s'assurer de la bonne application du système de management des risques sur le périmètre piscine et Guest service (service accueil client- sécurité- sûreté).



4.3.3 Mettre la satisfaction de nos clients au cœur de nos priorités

4.3.3.1 Faire progresser la satisfaction client

Contexte

La progression de la satisfaction de nos clients est au cœur de la stratégie Réinvention 2025. Les *Business Lines* Pierre & Vacances France, Pierre & Vacances Espagne et Center Parcs mettent en place un process afin d'évaluer et de piloter la satisfaction clients. Au sein de chaque entité, une équipe est en charge de traiter les questionnaires de satisfaction clients qui permettent de suivre le *Net Promoter Score* ⁽¹⁾ (NPS).

Politique et plan d'actions

Soucieux de la qualité des résidences ou des parcs et prestations de services offertes à leurs clients, les *Business Lines* Center Parcs Europe et Pierre & Vacances évaluent la satisfaction des clients en envoyant un questionnaire après le séjour. Les questionnaires de satisfaction permettent d'évaluer la satisfaction globale du client, la satisfaction concernant le professionnalisme des équipes, l'hébergement, la résidence ou le domaine, les activités proposées et les actions mises en place en faveur de l'environnement, etc. Le client peut répondre aux différentes questions en indiquant son choix sur une échelle de 1 à 10 (10 étant l'indice maximum de satisfaction).

Le questionnaire propose au client une question ouverte, le laissant ainsi libre de s'exprimer sur le ou les sujets de son choix. Les réponses à ces questions ouvertes sont triées par mots clés pour ressortir les éléments de satisfaction ou d'insatisfaction.

Pour Pierre & Vacances, les résultats des enquêtes de satisfaction alimentent un suivi réalisé par les équipes marketing de la *Business Line*. Les résidences pour lesquelles les résultats de l'enquête de satisfaction ne sont pas satisfaisants mettent en place un plan d'actions permettant d'améliorer l'expérience du client.

Pour la *Business Line* Center Parcs Europe, les résultats sont consolidés mensuellement par l'équipe marketing et communiqués à chaque pays. Ainsi, chaque pays, lors de sa *business revue* mensuelle, évalue le plan d'actions à mettre en place. Enfin, chaque parc est le garant de ce plan d'actions et en assure un suivi lors de la revue qualité hebdomadaire.

Enfin, au cours de l'année, des questionnaires ciblés sont également réalisés. Par exemple, pour Pierre & Vacances, ils concernent le plus souvent des prestations réalisées au sein des résidences telles que la mise en place de nouvelles activités ou de services de petits-déjeuners par exemple. Ces questionnaires sont adressés à un panel de 3 000 clients récurrents recrutés pour ce type d'études. Pour Center Parcs, ce type d'enquêtes *ad hoc* est le plus souvent réalisé à la suite d'événements particuliers organisés sur un ou plusieurs parcs, lors de la mise en place de nouvelles activités ou lors des vacances scolaires.

Résultats

- ♦ NP5 Pierre & Vacances : 38,5 (en hausse de 16,5 points par rapport à l'exercice 2020/2021).
- ♦ NP5 Center Parcs Europe : 12 (en hausse de 15 points par rapport à l'exercice 2020/2021).

4.3.3.2 Assurer la sécurité de nos clients

Contexte

Soucieux du bien-être et de la sécurité des clients accueillis sur les sites, le Groupe met en place des mesures efficaces pour protéger ses clients lors de leurs séjours.

Politique et plan d'actions

Les mesures mises en place par le Groupe pour garantir la sécurité de ses clients et collaborateurs sont détaillées au chapitre « Assurer la santé et la sécurité de tous ».

Par ailleurs, le Groupe maintient sa démarche de labellisation « Sécuri-Site » qui certifie la mise en place d'un dispositif de sûreté complet, à l'intérieur du parc comme aux abords du site, ainsi que la collaboration étroite avec les autorités locales. Ce label est basé principalement sur la prévention, l'échange de renseignements et la préparation à la gestion de crise. Les sites Center Parcs Trois Forêts, Lac d'Ailette, Bois aux Daims, Hauts de Bruyères et Villages Nature® Paris sont labellisés. La démarche pour obtenir le label « Sécuri-site » est en cours pour le site Center Parcs Les Landes de Gascogne. En complément de l'obtention officielle de ce label, une convention de partenariat a été signée entre le Center Parcs et la Gendarmerie du Lot-et-Garonne. Ce partenariat permettra au site de bénéficier d'un diagnostic sûreté réalisé par les référents sûreté du groupement du Lot-et-Garonne. Il aura également pour objectif de renforcer et formaliser les échanges opérationnels et la connaissance mutuelle entre la gendarmerie du Lot-et-Garonne et Center Parcs – Domaine Les Landes de Gascogne. Ce partenariat s'accompagnera d'actions réciproques de sensibilisation portant sur la sûreté et les bons comportements à adopter dans le cadre de la vigilance attentat, ainsi que sur les procédures de prévention des risques et de gestion de crises internes au sein du Domaine Les Landes de Gascogne.

Le Groupe veille à la sécurité de ses clients sur sites, via notamment la mise en place de normes ISO 14 001 sur les sites Center Parcs et la démarche sécurité sur Pierre & Vacances, et par le suivi du taux de sinistralité. Ce taux correspond aux sinistres liés à des dommages corporels impliquant la responsabilité civile (au-dessus de la franchise) rapportés au nombre de clients Center Parcs et au nombre de logements occupés pour Pierre & Vacances.

Résultats

- ♦ Taux de sinistralité Pierre & Vacances (France et Espagne) : 0,0005 % (contre 0,0004 % en 2020/2021).
- ♦ Taux de sinistralité Center Parcs Europe : 0,0005 % (contre 0,0013 % en 2020/2021).

(1) Le *Net Promoter Score* correspond à la différence entre le nombre de « promoteurs » et le nombre de « détracteurs » lorsque l'on pose la question « recommanderiez-vous ce site à vos amis et famille ? ».

4.3.4 Stimuler la performance RSE de l'entreprise en développant les achats responsables

Contexte

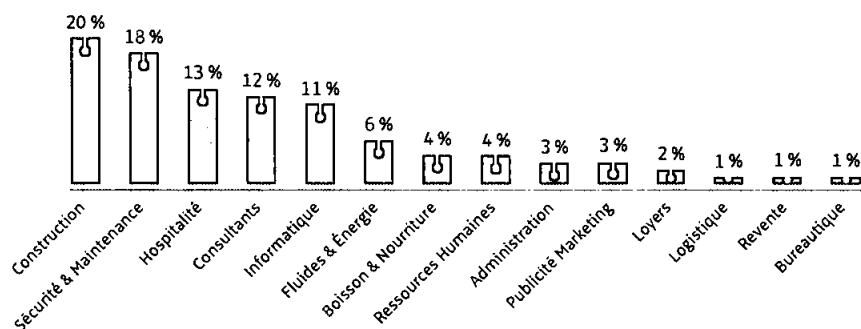
Couvrant la moitié des dépenses du Groupe, la Direction Achats joue un rôle transverse au sein du Groupe. Dans les années à venir, la Direction Achats vise à la fois à augmenter sa part de couverture et à animer le process achat auprès de donneurs d'ordre au sein des *Business Lines* et fonctions supports au sein de la Holding.

Le Groupe PVCP a acheté des biens et services pour 764 millions d'euros sur l'exercice 2021/2022 (contre 507 millions d'euros sur l'exercice précédent) :

- ♦ 98 % de ces achats ont été réalisés auprès de fournisseurs localisés dans l'Espace économique européen (EEE) :

- 48 % ont été réalisés auprès de fournisseurs domiciliés en France métropolitaine (contre 45 % durant le dernier exercice),
- 23 % aux Pays-Bas,
- 14 % en Belgique,
- 12 % en Allemagne,
- 4 % en Espagne ;
- ♦ 0,22 % des achats ont été réalisés dans des pays évalués à risque (selon l'indice ESG de *Global Risk Profile* – GRP) :
 - « Risque Moyen » : Chine, Hong Kong, Turquie, Équateur, Suriname, Émirats Arabes Unis,
 - « Risque Haut » : Inde et Swaziland.

Les dépenses du Groupe au cours de l'exercice 2021/2022 sont réparties de la façon suivante :



Par ailleurs, depuis 2016, le Groupe inscrit ses relations avec ses fournisseurs dans le cadre du label « Relations Fournisseurs et Achats Responsables » (RFAR), qui distingue les entreprises ayant fait la preuve de relations durables et équilibrées avec leurs fournisseurs. Ce label – le seul décerné par les pouvoirs publics en la matière – atteste que l'organisation et les actes de gestion du Groupe présentent une assurance raisonnable de conformité avec les objectifs et les engagements définis dans le référentiel du label, adossé à la norme NF ISO 20400 Achats responsables – Lignes directrices. Le label a été renouvelé en 2022 pour 3 années sur le périmètre France, sous réserve de satisfaire aux évaluations annuelles de suivi.

Politique et plan d'actions

À l'automne 2021, la Direction Achats a publié sa nouvelle Politique Achats Responsables sur le site institutionnel du Groupe. Cette politique s'articule autour de trois axes :

- ♦ développer une culture d'Achats Responsables ;
- ♦ intégrer le coût global qui comprend le coût total financier et l'Analyse Cycle de Vie dans la sélection des produits et services ;
- ♦ créer autour des sites des dynamiques vertueuses pour les territoires.

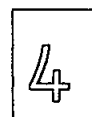
Principaux axes de travail pour l'organisation des achats responsables sur l'année 2021/2022

Le Groupe a mis à jour sa cartographie des risques achats dans le cadre du devoir de vigilance (ressources humaines, libertés fondamentales, santé sécurité, environnement).

Parmi ses 211 catégories d'achat, 71 ont été analysées dans le détail du fait de leur fort impact financier ou de leur objet *a priori* sensible (forte part de main-d'œuvre, industrie polluante...). Chacune de ces 71 catégories a été évaluée au regard des 23 enjeux fournisseurs prégnants pour le Groupe : Protection/Inclusivité des travailleurs vulnérables ; Égalité de genre ; Harcèlement ; Rémunération, formation, avantages et temps de travail ; Heures supplémentaires ; Repos et pauses ; Congés et déconnexion ; Droit de réunion et syndicalisation ; Liberté d'association dans les marchés à risque ; Liberté d'expression ; Neutralité religieuse ; Travail forcé ; Travail illégal ; Esclavage moderne ; Travail des enfants ; Vie privée et confidentialité des données ; Sécurité des produits fournis ; Santé et sécurité ; Climat ; Énergie ; Eau ; Écosystèmes ; Gestion des déchets ; Gestion des nuisances.

Les catégories ont alors été classées en 3 niveaux :

- ♦ 23 catégories nécessitent un niveau de vigilance élevé ;
- ♦ 41 catégories un niveau de vigilance moyen ;
- ♦ les autres catégories requièrent un niveau de vigilance faible.



Par ailleurs, au sein de ces 71 catégories d'achat, 40 catégories ont également été identifiées comme nécessitant une vigilance au-delà du rang 1. Des actions de prévention ont alors été conçues selon le niveau de vigilance attendu et de la sensibilité du pays du fournisseur.

Pour l'ensemble des fournisseurs, il est prévu de faire signer un Code de conduite.

Pour les catégories d'achat avec un niveau de vigilance moyen et élevé, les fournisseurs devraient être sélectionnés au regard :

- ♦ de leur évaluation de performance RSE ;
- ♦ des preuves qu'ils apportent pour prévenir les risques relevant du devoir de vigilance spécifiques à leur catégorie ;
- ♦ des réponses qu'ils donnent le cas échéant quant à leur vigilance sur leur chaîne d'approvisionnement ;
- ♦ des résultats d'une *media-review*, voire d'un audit RSE, que le Groupe engagera vis-à-vis d'eux quand ils résident dans un pays sensible.

Pour ces catégories d'achat avec un niveau de vigilance moyen et élevé, les contrats fournisseurs pourraient également intégrer des clauses de suivi et progrès selon les évaluations faites sur les critères de sélection indiqués ci-dessus.

Actuellement, la Direction Achats demande à ses fournisseurs leur évaluation de performance RSE et mène des audits RSE les cas échéants. Suite à cette mise à jour de cartographie des risques dans le cadre du devoir de vigilance, la Direction Achats prévoit de monter un projet sur l'exercice 2022/2023 visant à intégrer les actions de prévention conçues, à la fois dans son périmètre et dans celui couvert par les donneurs d'ordre en dehors de la Direction Achats.

Par ailleurs, le Groupe a conçu une nouvelle clause anti-corruption. Cette clause sera désormais intégrée dans les nouveaux contrats fournisseurs.

La Direction Achats a aussi initié un projet de décarbonation des achats avec la Direction RSE du Groupe (cf. chapitre 4.3).

Construction d'une base de fournisseurs responsables

La politique Achats Responsables du Groupe prévoit que lorsque la Direction Achats conclut de nouveaux engagements (dont le montant de dépenses annuel estimé est supérieur à 50 milliers d'euros par an), elle invite les fournisseurs concernés à faire un auto-diagnostic sur leur performance RSE et anti-corruption, quand ceux-ci ne l'ont pas déjà fait à l'occasion d'un engagement précédent. Ces auto-diagnostics sont réalisés via la plateforme Acesa, qui propose des questionnaires basés sur l'ISO 26000, adaptés à la taille des entreprises. Sur l'exercice 2021/2022, 14 des 22 fournisseurs identifiés et contactés par la Direction Achats ont réalisé leur auto-évaluation, soit 63,6 % (5 des 8 fournisseurs restants n'ont été invités qu'en fin d'exercice fiscal). Les fournisseurs n'ayant pas répondu au questionnaire sont relancés par l'équipe Achats du Groupe.

La performance RSE moyenne de ces fournisseurs est de 65,2/100.

Par ailleurs, quand la Direction Achats consulte des fournisseurs localisés dans des pays évalués à risque (moyen, haut ou très haut selon l'indice ESG de *Global Risk Profile – GRP*), un audit RSE est lancé et mené par un auditeur externe selon le standard d'audit social SA 8000, complété d'une partie « Environnement » dont les critères ont été définis par le Groupe. Chaque critère est noté ; la somme des notes permet d'obtenir un score rapporté sur 100.

(1) Nombre de sites intégrant les 2 sites en contrat de gestion : Sandur (Pays-Bas) et Terhills (Belgique).

Pour être sélectionnés, les fournisseurs doivent obtenir un score supérieur à 50/100. Sur l'exercice 2021-2022, la Direction Achats n'a pas conclu d'engagements avec de nouveaux fournisseurs localisés dans des pays à risque. En revanche, elle travaille depuis plusieurs années avec des fournisseurs localisés en Chine (pays évalué à risque moyen) ; ceux-ci ont tous été audités et ont obtenu un score supérieur à 50/100.

Contribution des achats au dynamisme des territoires

Le Groupe souhaite participer au dynamisme des territoires. La Direction Achats contribue à cette ambition en privilégiant des fournisseurs et prestataires locaux, à compétences et qualité égales.

En phase de construction ou rénovation des sites

Sur le dernier exercice, 79 % des achats de construction et rénovation traités par la Direction Achats (en France, Belgique, Pays-Bas et Allemagne) ont été réalisés à moins de 150 km des chantiers. Ces achats ont tous été menés pour des sites Center Parcs.

En phase d'exploitation

Les 29 Oomaines Center Parcs ⁽¹⁾ répartis sur le territoire européen ont réalisé 57 % de leurs achats d'exploitation à moins de 150 km du site (hors de l'exercice fiscal précédent, la mesure n'avait pu être faite que sur les 5 Center Parcs France et Villages Nature® Paris et atteignait 35 % sur ce périmètre France).

Sur le périmètre Pierre & Vacances France, 59 % des achats ont été réalisés dans un rayon inférieur à 150 km de la résidence (contre 49 % sur l'exercice fiscal précédent).

Achats de produits et services responsables pour nos marques

En phase d'exploitation

Le catalogue des produits et matériels d'entretien utilisés par les sites en France a été révisé afin d'avoir une plus grande proportion de produits d'entretien comportant un label écologique.

Sur l'ensemble du catalogue (comprenant des désinfectants et du matériel qui ne peuvent pas faire l'objet d'un label écologique), les sites ont acheté à hauteur de 55 % des produits ayant un label écologique.

En achats indirects

Au cours de l'année 2021/2022, le pôle Achats Indirects a participé au réaménagement des bureaux du siège du Groupe :

- ♦ le cahier des charges du prestataire en charge de mettre en œuvre le réaménagement demandait « la réutilisation au maximum de l'existant (cloisonnement, mobilier, moquette ou sol stratifié), l'emploi de matériaux écologiques ou encore l'attention portée au bien-être de nos collaborateurs » ;
- ♦ le projet de réaménagement des bureaux du Siège a été l'occasion de mettre en place les services de « Café Joyeux » (entreprise sociale visant à l'inclusion du handicap en entreprise sous toutes ses formes).

Par ailleurs, le pôle Achats Indirects de la Direction Achats a mené un appel d'offres pour la nouvelle flotte de téléphones mobiles du Groupe : les nouveaux téléphones mobiles sont à 100 % des appareils reconditionnés et sont recyclés en fin de vie par le fournisseur.

Enfin, les contrats conclus par le pôle Achats Indirects intègrent systématiquement une clause éthique et/ou RSE. Cette clause est adaptée à l'objet du marché (réutilisation de mobilier existant, recyclage inclus dans le service du fournisseur...).

En phase de construction ou rénovation des sites

100 % des achats du pôle Achats Immobilier respectent les standards RSE du Groupe. À titre d'exemple, pour les Achats Construction, les niveaux d'exigence suivants sont inscrits comme « critère obligatoire » dans les appels d'offres : bois FSC ou PEFC, utilisation de produits avec faibles émissions de COV (EMICODE EC1), utilisation d'économiseurs d'eau (plomberie). Les cottages des Center Parcs sont construits en bois (avec métal). Concernant les fondations qui sont en béton/ciment, les matériaux doivent être en conformité avec les normes en vigueur (par exemple NF EN 197.1 : composition, spécifications et critères de conformité des ciments courants).

Principaux axes de travail pour l'exercice 2022/2023

Au cours de l'exercice à venir, la Direction Achats souhaite s'appuyer sur la cartographie des risques afin de mettre à jour la Politique Achats Responsables. Parmi les thèmes qui devront être renforcés dans la Politique Achats Responsables figurent :

- ♦ le développement des formations (de la fonction Achats et des autres départements du Groupe impliqués dans des activités Achats récurrentes) ;
- ♦ la réorganisation du département Achats (souhait d'augmenter significativement la couverture Achats, par le recrutement de collaborateurs supplémentaires et le niveau d'expertise) ;
- ♦ un meilleur alignement de la fonction Achats avec les autres fonctions support très impliquées dans la démarche RSE (Juridique, Compliance, Audit, Direction RSE...) ;
- ♦ des actions plus ambitieuses vis-à-vis des fournisseurs et des catégories, notamment celles nécessitant un niveau de vigilance moyen ou élevé (engagements renforcés via la signature d'un nouveau Code de Conduite Fournisseurs, évaluation de la performance RSE des fournisseurs et des plans d'actions dédiés, le renforcement de la RSE dans les spécifications et appels d'offres d'un côté, dans l'évaluation des offres et la sélection des fournisseurs de l'autre).

Le Groupe doit désormais construire et mettre en place un plan d'actions Achats consolidé et dédié, qui devra également s'intégrer :

- ♦ dans le plan de Transformation Achats, actuellement en cours d'élaboration, et qui s'inscrira dans le plan stratégique Réinvention ;
 - ♦ dans le cadre de la politique Achats Responsables ;
 - ♦ en cohérence avec les pistes d'améliorations déjà identifiées suite au renouvellement du label « Relations Fournisseurs et Achats Responsables ».
- Pour ce qui est de l'évaluation de la performance RSE des fournisseurs, La Direction Achats accélérera la démarche sur :
- ♦ la proportion de fournisseurs auto-évalués, en demandant l'appui des clients internes ;
 - ♦ l'amélioration de la performance RSE telle qu'évaluée par leur auto-diagnostic ;
 - ♦ la mise en place de plans d'actions dédiés, en priorité pour les fournisseurs dont les scores sont les moins élevés.

Concernant les achats locaux, la Direction Achats prévoit de renforcer la précision de l'indicateur de mesure en phase de construction ou rénovation des sites, afin notamment de prendre en compte la localisation des sous-traitants des fournisseurs.

Résultats

- ♦ 63,6 % des fournisseurs identifiés et contactés par la Direction Achats ont réalisé leur auto-diagnostic de performance RSE et anti-corrruption.
- ♦ 100 % des fournisseurs situés en Chine ont été audités.
- ♦ 79 % des achats de construction et rénovation traités par la Direction Achats pour la *Business Line* Center Parcs Europe ont été réalisés à moins de 150 km des chantiers.
- ♦ 57 % des achats d'exploitation de Center Parcs Europe ont été réalisés à moins de 150 km.
- ♦ 59 % des achats d'exploitation de Pierre & Vacances France ont été réalisés à moins de 150 km.
- ♦ Le montant des dépenses effectuées auprès du secteur adapté et protégé a atteint 630 milliers d'euros HT (contre 443 milliers d'euros HT en 2020-2021, en augmentation de près de 50 %).

4.3.5 Soutenir les actions solidaires autour de nos sites

Contexte

L'année 2021/2022 a marqué le démarrage du nouveau domaine d'intervention de la Fondation du Groupe autour d'une action unique : aider les familles à se reconnecter.

Politique et plan d'actions

En septembre 2021, la Fondation a ouvert un appel à projets pour soutenir des associations autour de 3 programmes :

- ♦ familles en reconstruction (Femmes et enfants victimes de violences intrafamiliales, familles en fragilité économique ou sociale) ;

- ♦ familles et handicap/maladie (Familles dont l'un des membres est malade, hospitalisé ou en situation de handicap) ;
- ♦ familles plurielles (Familles monoparentales, Familles recomposées, Parentalités LGBTQIA+).

Suite à cet appel à projet, 8 associations ont été retenues. Une association reste en cours de sélection.

La sélection des projets associatifs parmi les candidatures reçues a été réalisée par les 11 salariés « ambassadeurs », représentant chacun une marque et un pays. D'octobre à novembre 2021, chaque ambassadeur a ainsi pu évaluer les candidatures reçues sur son périmètre à l'aide d'une grille d'évaluation. Dans chaque pays, ils ont ensuite fait appel aux collaborateurs pour choisir l'association auprès de laquelle ils souhaitaient s'engager sur l'année.



L'ambassadeur se charge de faire vivre le partenariat avec l'association sélectionnée auprès des collaborateurs de sa marque. Il est chargé de récolter les besoins de l'association et de l'accompagner dans la formalisation des missions solidaires sur lesquelles les collaborateurs pourront s'engager pendant l'année.

Par ailleurs, en amont de l'appel à projets, deux associations ont été pré-sélectionnées par l'équipe de la Fondation pour tester ce nouveau format de soutien : Association LÉA et le Collectif Famille.s.

Signé en avril 2021, le partenariat avec l'association LÉA est le premier à intégrer le programme d'intervention des familles. L'association LÉA (Lutter Ensemble Autrement) accompagne les familles d'enfants malades ou en situation de handicap dans leur quotidien et leur propose des temps de répit.

Durant l'année, de nombreux chantiers solidaires ont vu le jour grâce à la mobilisation des équipes :

- ♦ 8 séjours de répit pour les familles d'enfants malades/porteurs de handicap sur les sites Pierre & Vacances (Séjours Familles et Bulles d'Oxygène ⁽¹⁾) ;
- ♦ mission de mécénat de compétences pour l'optimisation du site Internet de l'association (22 heures) ;
- ♦ 1 collecte de jeux/jouets pour les enfants hospitalisés avec 906 cadeaux récoltés ;
- ♦ la fabrication de 100 jeux de société pour les enfants hospitalisés ;
- ♦ la mise sous pli de 2000 courriers pour la promotion de son guide d'accompagnement auprès des structures spécialisées ;
- ♦ la prospection de partenaires pour obtenir des équipements de puériculture grâce à 6 collaborateurs mobilisés pour construire un fichier de contacts de commerciaux ;
- ♦ l'organisation de stands solidaires de l'association lors de l'évènement Pop In Avonaz.

Au total, 160 collaborateurs Pierre & Vacances se sont mobilisés aux côtés de l'association LÉA sur l'exercice 2021-2022, soit 13,7 % des équipes de Pierre & Vacances France.

Par ailleurs, le 15 mai 2022, à l'occasion de la journée internationale des familles, la Fondation a initié une semaine spéciale We Love Families en collaboration avec les services marketing du Groupe. Onze conférences en ligne ont ainsi rythmé la semaine avec 24 intervenants provenant des services marketing des marques, des associations partenaires de la Fondation ou d'autres partenaires du Groupe PVCP. L'objectif de cette semaine dédiée aux collaborateurs était d'inspirer chacun sur ce que signifie « faire famille » aujourd'hui et donner envie de s'engager auprès des associations partenaires de la Fondation. La participation aux diverses conférences a mis en lumière l'engouement des collaborateurs sur le sujet de la famille, cible de cœur de la fondation.

Résultats

- ♦ 292 000 euros versés aux associations partenaires (mécénat financier).
- ♦ Plus de 15 heures de formation réalisées pour accompagner les ambassadeurs Fondation dans leur mission.

Pourcentage des collaborateurs engagés par Business Line

maeva	10,0 %
Center Parcs Europe	1,8 %
Holding	1,3 %
Pierre & Vacances France	13,7 %

En parallèle, la Fondation professionnalise sa mesure d'impact social, en prototypant un entretien d'évaluation d'impact avec les 2 associations présélectionnées (Association LÉA et Collectif Famille.s). Cette mesure sera appliquée sur le prochain exercice à tous les partenariats.

À titre d'exemple, avec ces 2 associations partenaires, la Fondation a :

- ♦ conduit 26 missions solidaires en faveur des familles (organisation de séjours, d'évènements et accompagnement dans les projets de développement de l'association) ;
- ♦ initié l'engagement de 170 collaborateurs sur des missions solidaires pour un total de 459 heures de mobilisation (mécénat de compétences) ;
- ♦ offert 26 séjours sur les sites de vacances du Groupe PVCP (mécénat en nature) ;
- ♦ soutenu 1 279 familles bénéficiaires à travers les différentes missions solidaires.

(1) Les séjours Familles sont des séjours de répit pour les malades et leur famille dans une des résidences du Groupe offerts aux familles membres de l'association LEA. Les Bulles d'oxygène sont des journées de rencontre entre familles organisées par LEA.

4.4 Accélérer notre transition écologique

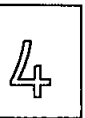


L'accélération de la transition écologique de l'activité du Groupe est un des piliers fondamentaux de la stratégie RSE. Cette transition s'appuie sur les leviers suivants :

- ◆ améliorer la durabilité du bâti neuf et en rénovation ;
- ◆ assurer une exploitation durable de nos sites en agissant sur les consommations d'énergie et d'eau et en améliorant le taux de tri des déchets ;

- ◆ réduire notre empreinte Carbone sur l'ensemble de notre activité ;
- ◆ protéger la biodiversité locale ;
- ◆ s'adapter au changement climatique afin de rendre notre activité plus résiliente.

De par son ampleur et son ambition, cette démarche de transition nécessitera la contribution active de nos clients et de nos propriétaires institutionnels et individuels.



4.4.1 Améliorer la durabilité du bâti neuf et en rénovation

Contexte

Les équipes du Groupe possèdent des compétences spécifiques en matière de développement, de projets touristiques répondant aux enjeux environnementaux, et en termes de coopération avec les parties prenantes locales.

Gouvernance

Afin d'accompagner tous les projets touristiques des *Business Lines* en Europe, le Groupe s'appuie dorénavant sur les compétences de 2 nouvelles directions :

- ◆ Direction du Développement et de l'Asset Management en charge des nouveaux actifs avec des partenaires externes (développement, programmation, prospection, structuration des accords et financement), des actifs existants et de la relation avec les bailleurs individuels et institutionnels ;
- ◆ Direction des Grands projets (anciennement appelée Pierre & Vacances Développement) en charge de la construction et réalisation des nouveaux actifs exploités par les marques du Groupe, et détenus par des propriétaires individuels et institutionnels sur le périmètre France.

Un Comité Immobilier traite des projets de développement, il effectue notamment des arbitrages sur les extensions de sites existants, et sur de potentiels développements immobiliers ou mandats de gestion et de franchises.

Politique

Pour les nouveaux projets développés, le Groupe porte une attention particulière à la sobriété foncière en vue de limiter l'artificialisation des sols liée à ses projets. Ainsi dans le cadre des opportunités de développement, sont considérés la reconversion de terrains déjà artificialisés (parkings, anciens sites militaires à fort enjeu de renaturation) et la reconversion de bâtiments existants, et le taux d'artificialisation supplémentaire calculé. Et pour chaque projet, des modes d'implantation sobres (plans de masse optimisés, constructions à étages...) sont étudiés.

Par ailleurs, afin de limiter l'impact de la construction sur tout le cycle de vie (extraction des matériaux, transport, transformation, utilisation et fin de vie), le Groupe s'attache à :

- ◆ certifier 100 % des nouveaux projets développés par Pierre & Vacances Développement par un label environnemental de construction ;
- ◆ étudier systématiquement l'installation en énergies renouvelables.

Plan d'actions

Afin d'intégrer les risques climatiques et l'empreinte environnementale des nouveaux projets, une grille d'évaluation des projets immobiliers et touristiques a été développée. Outil d'aide à la décision, elle vise à apporter un éclairage sur les risques climatiques et les opportunités (proximité d'une gare) en matière environnementale et d'acceptabilité sociale lors du choix du terrain, et dans un second temps, à optimiser les caractéristiques ESG recherchées dans chaque nouveau projet. Cet outil a été lancé cette année et les analyses ont été partagées aux équipes en charge du développement et au Comité Immobilier pour chaque nouveau projet.

Résultats

- ◆ 0 % Part des sites livrés dans l'année ayant été construits sur un terrain déjà artificialisé (1 projet livré).
- ◆ 100 % des projets livrés portant une certification environnementale (1 projet livré).
- ◆ 100 % des projets en cours de construction portant une certification environnementale de construction (2 projets en cours).
- ◆ 50 % des projets en cours de construction disposant d'une installation de production d'énergie renouvelable (2 projets en cours dont l'un disposant d'un raccord au système de géothermie).

Le tableau ci-dessous récapitule les projets de développement dont les permis de construire ont été obtenus :

Étape du projet (entre 01/10/2021 et 30/09/2022)	Nom du projet	Terrain partiellement artificialisé	Taux d'artificialisation ⁽¹⁾	Site disposant d'une énergie renouvelable
Livré	Center Parcs Les Landes de Gascogne 455 unités Livré en juin 2022	Non	+ 18 % de surface artificialisée	Oui, Chauffage bois pour équipements centraux
En construction	Rénovation Capella Avoriaz 143 unités Décembre 2025	Oui (bâtiment rénové)	0 % (bâtiment rénové)	Non
	Extension Villages Nature® Paris 242 unités 2025	Non	+ 25 % de surface artificialisée	Oui, raccord au système de géothermie

4.4.2 Assurer une exploitation responsable et durable de nos sites

4.4.2.1 Réduire les consommations d'énergies

Contexte

Réduire les consommations d'énergie représente un enjeu majeur pour le Groupe, en termes de coûts, d'approvisionnement et d'empreinte carbone. Le présent chapitre vise à détailler les politiques et plans d'actions mis en œuvre par les *Business Lines* du Groupe afin de réduire ses consommations d'énergie. Les actions menées en faveur d'un verdissement des énergies utilisées sur sites et d'une réduction de notre empreinte Carbone sont détaillées au chapitre 4.3.

Gouvernance

La politique décrite ci-dessous est pilotée par les personnes dédiées en charge du pilotage des consommations d'eau et d'énergie, sur chacune des *Business Lines* Center Parcs Europe, Pierre & Vacances France et Pierre & Vacances Espagne.

Politique

Les *Business Lines* du Groupe PVCP se sont fixées des engagements de réduction de leurs consommations d'énergies :

- ♦ - 10 % *a minima* des consommations d'énergie entre 2022 et 2024 sur les résidences Pierre & Vacances France et Pierre & Vacances Espagne ;
- ♦ - 15 % des consommations d'énergie entre 2022 et 2024 sur Center Parcs Europe.

Ces objectifs de réduction des consommations d'énergie contribuent à l'effort de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre mis en place pour l'atteinte des engagements SBTi (*Science Based Targets initiative*) du Groupe. Afin d'être alignées avec l'ambition Carbone du Groupe, les réductions de consommations

d'énergies fixées par les *Business Lines* sont régulièrement révisées. Au cours de l'année 2022/2023, les objectifs de réduction seront adaptés afin de correspondre au plan de décarbonation sur les scopes 1 et 2.

Plans d'actions

Promouvoir la sobriété énergétique, une réponse à de multiples enjeux

Conscient de sa responsabilité en tant que leader européen du tourisme de proximité et face aux enjeux énergétiques actuels, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a accéléré son plan de sobriété énergétique et adopté dès l'été 2022 des mesures spécifiques en faveur de la baisse de consommation. L'objectif est d'atteindre *a minima* 10 % de réduction des consommations d'énergies sur 2 ans sur le périmètre Pierre & Vacances France et Espagne, et 15 % de réduction d'ici 2025 sur la *Business Line* Center Parcs Europe.

Ainsi, le Groupe s'engage notamment à baisser de 2 °C les températures des espaces aquatiques des Domaines Center Parcs et des résidences Pierre & Vacances, à ajuster de 2 °C le seuil de déclenchement de la climatisation des résidences urbaines Adagio, et à renforcer ses process de gestion d'énergie. Par ailleurs, en coordination avec le Syndicat National des Résidences de Tourisme (SNRT) et des acteurs du secteur hôtellerie-restauration, les mesures suivantes ont été décidées pour l'hiver 2022 :

- ♦ inciter les clients à régler la température à 19 °C dans les appartements/cottages ;
- ♦ restreindre les horaires d'utilisation des saunas/hammams/jacuzzis.

En parallèle, le Groupe travaille à un programme de sensibilisation de ses clients pour l'ensemble de ses marques. Mis en place à l'automne 2022, ce programme visera à mobiliser les citoyens sur leur lieu de vacances et les inciter à un changement durable de leurs comportements.

De plus, le nouveau dispositif réglementaire l'Éco – énergie Tertiaire invite le Groupe à travailler sur la réduction des consommations d'énergies des bâtiments à usage tertiaire d'une surface excédant 1 000 m². Plusieurs sites du Groupe sont soumis à cette réglementation. Les Business Lines Pierre & Vacances France et Center Parcs Europe, concernées par la réglementation, travaillent à répondre aux exigences de ce décret. Le Groupe anticipe des réglementations similaires dans les autres pays dans lesquels il opère, notamment la *Drittmengenobgrenzung* en Allemagne.

Par ailleurs, afin d'avoir un suivi précis des consommations d'énergies et pouvoir évaluer l'impact des efforts effectués pour la diminution des consommations d'énergies, le Groupe a travaillé à la mise en place d'un outil de monitoring des consommations commun aux Business Lines Pierre & Vacances et Center Parcs Europe. Celui-ci sera déployé dès l'exercice 2022/2023.

Ces actions s'inscrivent dans l'ambition du Groupe de réduire ses émissions de CO₂ d'ici 2030. (Cf. chapitre empreinte carbone 4.3.)

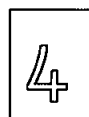
Gestion des consommations d'énergies

Dans un contexte de reprise d'activité suite à la crise sanitaire du Covid-19, l'occupation des résidences Pierre & Vacances et Domaines Center Parcs a augmenté par rapport à l'exercice précédent. Cela a engendré une hausse des consommations d'énergie. Cependant, l'intensité énergétique par nuitée s'est améliorée, témoignant ainsi de l'efficacité des politiques et actions mises en œuvre.

Résultats

Les consommations d'énergies reflètent un contexte de reprise post-crise sanitaire et une hausse des consommations d'énergie est par conséquent observable.

Volumes des énergies consommées	Center Parcs Europe		PV France & Espagne		Siège		Groupe (Hors Siège)	
	2020/2021	2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021	2021/2022
Nb de sites inclus dans le périmètre	26	26	140	135	-	-	166	161
Total énergies (en MWh)	559 418	714 842	93 810	112 951	3 619	3 228	653 229	827 793
Volume d'énergies (en kWh/nuitée)	219	158	54	41	N.A.	N.A.	152	114
Électricité (en MWh)	116 091	149 681	72 798	84 731	1 795	1 820	188 889	234 411
Gaz (en MWh)	420 219	525 453	8 336	10 115	1 824	-	428 555	535 568
Chaufferie bois + Géothermie (en MWh)	23 108	39 709	597	753	-	-	23 705	40 461
Fioul (en MWh)	-	-	5 245	6 800	-	-	5 245	6 800
Chaleur urbaine (en MWh)	-	-	6 835	10 552	-	1 408	6 835	10 552



4.4.2.2 Protéger les ressources en eau

Gouvernance

La politique décrite ci-dessous est pilotée par les personnes dédiées en charge du pilotage des consommations d'eau et d'énergie, sur chacune des Business Lines Center Parcs Europe, Pierre & Vacances France et Pierre & Vacances Espagne.

Politique et plan d'actions

De même que pour l'énergie, des engagements de réduction des consommations d'eau ont été fixés pour chaque Business Line :

- ♦ - 8 % des consommations d'eau entre 2019 et 2025 sur les résidences Pierre & Vacances ;
- ♦ - 16 % des consommations d'eau entre 2019 et 2025 sur Center Parcs Europe.

Gestion des ressources en eau

Au cours du précédent exercice, le Groupe a élaboré une étude relative au risque global lié à l'eau, à l'aide de l'outil Aqueduct de l'Institut des Ressources Mondiales (WRI) sur le périmètre Center Parcs, Pierre & Vacances et maeva en gestion. Le risque global lié à l'eau prend en compte 13 indicateurs sur la quantité, la qualité, et les risques réglementaires et de réputation. Cette étude a permis d'identifier que :

- ♦ 5 % des sites du Groupe sont en risque global élevé. Il s'agit de sites Pierre & Vacances majoritairement situés en Espagne ;
- ♦ 17 % des sites du Groupe sont en risque global moyen élevé.

En complément de l'étude Aqueduct, et pour approfondir les enjeux liés à la ressource en eau sur les actifs existants, le risque de stress hydrique est analysé dans l'étude globale des risques climatiques mentionnée au chapitre 4.4. Les données sur le stress hydrique, y compris l'évolution de la demande et de l'offre, sont évaluées à l'aide de différents modèles ⁽¹⁾. Cet indice mesure le rapport entre les prélèvements totaux d'eau et les approvisionnements renouvelables disponibles en eau de surface et souterraine. Cette analyse rejoint les résultats Aqueduct en identifiant le stress hydrique comme enjeu majeur, en particulier pour les actifs situés en Espagne près de la mer Méditerranée. Les résultats de cette

(1) Modèle Water Futures and Solutions (WfAS) de l'Institut International pour l'Analyse des Systèmes Appliqués (IIASA) et du projet d'intercomparaison des modèles d'impact intersectoriel (ISIMP).

étude seront exploités durant l'année 2022/2023 dans le cadre d'un plan d'actions opérationnel au sein de chaque 8L.

Par ailleurs, des actions ont été menées afin de mieux maîtriser et réduire les consommations d'eau. Ainsi, des fuites d'eau ont été identifiées et ont pu être résolues. Par exemple, aux Antilles, le site de Sainte-Anne a installé un nouveau liner dans la piscine de sa résidence, permettant d'éviter des fuites liées aux piscines.

Dans un contexte de reprise d'activité suite à la crise sanitaire du Covid-19, l'occupation des résidences Pierre & Vacances et Domaines Center Parcs a augmenté par rapport à l'exercice précédent. Cela a engendré une hausse des consommations d'eau. Cependant, l'intensité de consommation d'eau par nuitée s'est améliorée, témoignant ainsi de l'efficacité des politiques et actions mises en œuvre.

Résultats

Volumen d'eau consommée	Center Parcs Europe		PV France & PV Espagne		Groupe	
	2020/2021	2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021	2021/2022
Nb de sites inclus dans le périmètre	26	26	140	135	166	161
Total eau (en m ³)	2 608 805	3 877 497	1 050 461	1 413 783	3 659 267	5 290 280
Volume d'eau (en m ³ /Nuitée)	1,02	0,86	0,60	0,52	0,85	0,73

4.4.2.3 Assurer une gestion circulaire de nos déchets

En phase de construction et de rénovation

Contexte

Les déchets de construction représentent environ 70 % ⁽¹⁾ des déchets produits en France. Par ailleurs, le volume de déchets générés par l'activité touristique. Le suivi des déchets générés pas nos sites, aussi bien en phase de construction qu'en phase exploitation, est un sujet majeur d'intérêt pour le Groupe.

Politique et plan d'actions

Lors des chantiers de construction et de rénovation, le Groupe s'applique à s'inscrire dans une démarche d'économie circulaire et met en place une politique de tri des déchets de chantier, avec un objectif de 80 % de taux de tri. Les projets de rénovation représentent une part significative de l'activité. Un monitoring est mis en place durant les chantiers de construction et de rénovation.

En accord avec la démarche HQE Aménagement, une charte Chantier vert a été mise en place sur le site de construction du Center Parcs Les Landes de Gascogne (France). Cette charte vise à mobiliser l'ensemble des acteurs du chantier afin de réduire les nuisances (bruit, pollutions, déchets, atteintes à la biodiversité...). Des objectifs spécifiques aux déchets en phase chantier ont été définis :

- ♦ instaurer des actions de réduction des déchets à la source pour la construction (en privilégiant la préparation en atelier et la préfabrication) ;
- ♦ optimiser le tri et la valorisation des déchets de chantier : suivi exhaustif des rotations des bennes durant l'intégralité du chantier effectué par la Responsable Assurance Qualité Environnementale, afin d'assurer un pilotage précis de la gestion des déchets.

Par ailleurs, des opérations dites « Chantier propre » ont été menées régulièrement sur le chantier, afin de ramasser tout déchet qui aurait été oublié sur le site et non déposé dans les bennes. Les sites en rénovation en cours d'exercice sont les suivants :

- ♦ au sein de Center Parcs Europe : Meerdal, Kempervennen, Huttenheugte and Zandvoort (hôtel) ;
- ♦ au sein de Pierre & Vacances : Les Terrasses d'Eos à Flaine et Cannes Verrerie.

Résultats

- ♦ Le taux de tri des déchets sur les chantiers de Center Parcs Europe (rénovation et construction) est de 100 %.

Site en construction :

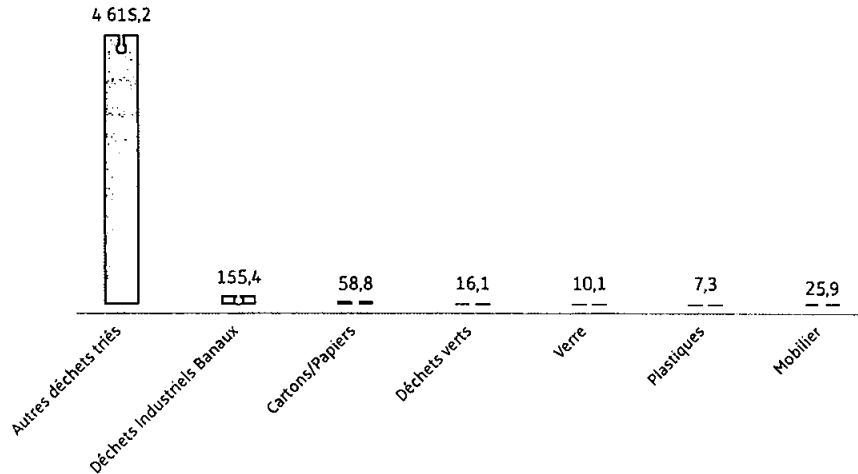
Le Center Parcs Les Landes Gascogne est le seul site construit et livré au cours de l'année. Les déchets de chantier produits au cours de l'année représentent 3 172 tonnes répartis ainsi :

- ♦ 60,1 % de déchets inertes ;
- ♦ 14,7 % de déchets industriels banaux ;
- ♦ 9,9 % de bois ;
- ♦ 9,9 % de placo ;
- ♦ 3,2 % de ferraille ;
- ♦ 2,0 % de cartons ;
- ♦ 0,2 % de déchets dangereux.

(1) https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/dechets_chiffres_cles_edition_2020_010692.pdf

Sites en rénovation :

Le graphique ci-dessous présente les déchets produits sur les chantiers du Groupe par typologie des déchets sur l'année 2021/2022 (en tonnes).



En phase d'exploitation

Contexte

Le Groupe souhaite assurer un tri des déchets optimal pour assurer un bon niveau de valorisation de ceux-ci en coopération avec les prestataires de gestion des déchets. Inciter les collaborateurs par des communications claires et des standards d'exploitation, et sensibiliser les clients à adopter les bons gestes sont autant de leviers d'actions.

Politique et plan d'actions

Center Parcs

Un engagement en matière de recyclage a été pris dans le cadre de la politique *In Our Nature* : 70 % de déchets triés d'ici 2025. Cet objectif est échelonné sur les prochaines années et il est inclus dans le programme environnemental de chaque site et dans la certification ISO 14001.

Sur les Domaines Center Parcs, la coopération avec des prestataires de gestion des déchets privés permet le suivi du volume et le taux de tri sur chaque site. Le Groupe est donc dépendant de ces prestataires pour le calcul des KPIs publiés, du reporting fourni par chacun d'entre eux, et des écarts en terme de fiabilité de reporting ont été observées en fonction des prestataires. Des efforts de fiabilisation sont en cours.

Ainsi, l'amélioration du processus de tri est en cours au sein de Center Parcs Europe et se poursuivra afin d'atteindre l'objectif de taux de tri de 70%. Les actions suivantes seront déployées : réaménagement des points d'apport volontaires, installation des nouveaux panneaux d'information sur les consignes de tri, adéquation des consignes dans les cottages et les points d'apport volontaire et sensibilisation des clients au tri des déchets.

Cette année, le taux de tri s'établit à 53 % (contre 56,7 % en 2020/2021). La diminution du taux de tri par rapport à l'an dernier est en partie due aux travaux de rénovation de certains parcs ayant entraîné des pollutions occasionnelles des points d'apport volontaire par des déchets de rénovation. Par ailleurs, le faible taux de tri sur certains Domaines s'explique par une mise en place partielle du tri sélectif.

Dans le cadre du laboratoire d'innovation du Groupe, un événement interactif de sensibilisation des collaborateurs au tri des déchets a été mené sur le site de De Vossemereen. En effet, les collaborateurs étaient invités à participer au recyclage de gobelets en plastique (déchetage en copeaux, extrusion, transformation de la matière pour créer un nouvel objet avec une imprimante 3D). L'objectif de cette sensibilisation est de démontrer un exemple de recyclage de plastique et alerter sur l'importance d'opérer un tri adéquat des déchets pour favoriser leur revalorisation.

Pierre & Vacances France

La *Business Line* Pierre & Vacances a initié des actions spécifiques avec les équipes Propreté afin de réduire les déchets et le gaspillage. Ainsi, le linge est dorénavant « dé-kité » sur 50 % des sites, c'est-à-dire qu'il n'est plus emballé dans un film plastique.

Par ailleurs, des systèmes de dilution des produits d'entretien ont été installés sur les sites afin d'éviter le surdosage. Ces évolutions ont été permises grâce à la communauté métiers qui réunit les gouvernants et gouvernantes des sites afin de partager les bonnes pratiques et adresser les enjeux du nettoyage.

Siège

Groupe Pierre & Vacances – Center Parcs

Pour limiter les déchets électroniques, les services généraux du siège français du Groupe ont mis en place deux mesures pour allonger la durée d'usage du matériel électronique :

- ♦ l'extension de garantie du matériel, un ordinateur est considéré comme obsolète après 5 années contre 3 années auparavant ;
- ♦ le matériel obsolète est confié à une entreprise spécialisée dans le reconditionnement et le recyclage du matériel électronique. Sur l'année fiscale 2021/2022, le Groupe a confié : 219 ordinateurs fixes, 167 ordinateurs portables, 155 stations d'accueil, 30 écrans et une imprimante.

maeva

Au cours de l'été 2022, la *Business Line* maeva a testé la boîte à pizza réutilisable, appelée Miam'bwat, au sein du camping maeva Escapades à Carnac. Outre son aspect symbolique, cette expérimentation permet de sensibiliser les clients aux déchets produits pendant leurs vacances et les incite à adopter des comportements plus vertueux.

Résultats

Volume et tri des déchets – Center Parcs	2020/2021	2021/2022
Nb de sites inclus dans le périmètre	26	26
Total déchets (en tonnes)	15 101	22 634
Taux de Tri	57 %	53 %
Volume de déchets/Nuitée (en kg/nuitée)	5,92	4,99
Volume de déchets/Nuitée/Personne (en kg/nuitée/personne)	1,48	1,25

Répartition par type de déchets – Center Parcs	2020/2021	2021/2022
Déchets industriels banaux (OIB) non triés	43,3 %	46,6 %
Verre	5,6 %	8,0 %
Carton/papier	6,3 %	7,7 %
Déchets biodégradables	25,8 %	13,1 %
Autres déchets non dangereux triés	18,5 %	24,1 %
Déchets dangereux	0,6 %	0,4 %

4.4.2.4 Développer les mobilités durables

Contexte

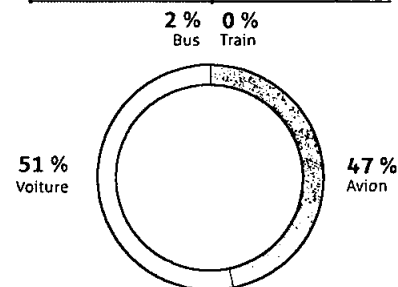
La mobilité des clients représente 40 % des émissions du Scope 3 du bilan carbone du Groupe. Le moyen de transport le plus utilisé par la clientèle du Groupe pour venir sur les sites étant la voiture, le Groupe a décidé de déployer plus largement des bornes de recharge pour véhicules électriques afin de favoriser une mobilité moins carbonée de ses clients. Cette démarche répond à l'électrification croissante du parc de véhicules soutenue par des décisions gouvernementales en Belgique et en France notamment. Le Groupe cherche également à développer des partenariats afin d'encourager l'utilisation de mobilités peu carbonées telles que le train.

Politique et plans d'actions

Pierre & Vacances France

Le transport des clients représente une part importante des émissions de CO₂ de la *Business Line* (63 %). Dans le cadre de sa volonté de limiter l'empreinte carbone du séjour de ses clients, la marque souhaite inciter ses clients à opter pour des modes de transport moins carbonés.

Répartition de l'empreinte carbone des déplacements client par mode de transport en 2021/2022



Chez Pierre & Vacances, les clients ont la possibilité de réserver leur séjour parmi une sélection de résidences accessibles en train (101 résidences en 2022). Concrètement, la *Business Line* a pour ambition de faciliter l'accès au train en développant les offres incitant le recours à ce moyen de transport.

En parallèle, les équipes travaillent à équiper les résidences en bornes de recharge pour véhicules électriques. En 2022, 16 résidences sont déjà équipées.

Enfin, dans l'idée de limiter le recours à la voiture pendant le séjour, Pierre & Vacances étoffe chaque année son offre de location de vélos, notamment avec l'aide de son partenaire OuiBike. VTT, vélos électriques, babys vans, sièges bébés et vélos enfants sont d'ores et déjà réservés en ligne ou en réception dans 30 résidences en 2022. Le déploiement se poursuivra l'année prochaine.

Center Parcs Europe

La *Business Line* Center Parcs Europe souhaite développer fortement le nombre de bornes de recharges pour véhicules électriques pour lesquels la demande est forte sur les parcs. L'objectif est que 5 % des places de parkings des domaines français soient équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques d'ici l'été 2023.

maeva

Conscient du fort impact environnemental du déplacement de ses clients, maeva.com, distributeur de locations de vacances, s'est associé à la start-up Tictactrip (plateforme de réservation pour tous trajets directs ou intermodaux) afin de proposer aux vacanciers de réserver leur hébergement et simultanément leur trajet en train, bus et co-voiturage. Initié en septembre 2021, ce partenariat vise à simplifier le parcours du client lors de sa réservation tout en proposant une alternative à la voiture individuelle.

Co2cotte, la calculette carbone des vacances en location

Avec Co2cotte, maeva.com poursuit son engagement dans la transition écologique du secteur de la location de vacances. Ainsi, maeva.com a développé un calculateur d'empreinte Carbone, qui s'appuie sur une méthodologie développée par l'ADEME. Après que le client a saisi le parcours, le moyen de transport, la durée de séjour, le nombre de vacanciers ou encore le type d'hébergement, l'outil Co2cotte délivre une estimation du taux d'émissions en CO₂ pour le transport et pour l'hébergement. Un comparatif suivant le moyen de transport utilisé permet également de se rendre compte facilement de la différence d'empreinte entre les modes de transports. Cet outil vise à sensibiliser, de façon pédagogique, les clients maeva à l'empreinte carbone de leurs vacances.

4.4.2.5 Valoriser nos actions auprès de nos clients

Contexte

L'évolution du comportement de nos clients et la prise de conscience collective des enjeux environnementaux et climatiques incitent le Groupe à renforcer sa politique de gestion durable de ses sites, mais également à intégrer pleinement les clients dans sa démarche, notamment par une meilleure communication sur les labellisations des sites et pas une expérience client ancrée dans la durabilité.

Le Groupe a choisi de s'inscrire dans une démarche de labellisation de ses sites afin de prouver le sérieux de sa démarche de développement durable et de contribuer à donner des repères aux clients pour les aider dans le choix d'une destination touristique éco-responsable.

Gouvernance

Au sein de chaque *Business Line*, une équipe assure la labellisation des sites en accord avec les engagements du Groupe :

- ♦ Pierre & Vacances France et Espagne : équipes marketing ;
- ♦ Center Parcs Europe : équipe RSE ;
- ♦ maeva : équipe RSE.

Politique et plan d'actions

Label Clef Verte

Afin d'accélérer la démarche environnementale de ses sites, le Groupe s'appuie sur le premier label environnemental international pour les hébergements touristiques et restaurants : le label Clef Verte.

Ce label garantit notamment le respect de l'environnement et des personnes par la mise en place de critères environnementaux, sociaux et sociétaux.

Le cahier des charges du label comprend près de 120 critères dont les exigences ont été renforcées cette année. Certaines actions sont mises en place dans le cadre de ce label, telles que :

- ♦ la réduction des consommations d'eau et d'énergie ;
- ♦ la réduction et la valorisation des déchets ;
- ♦ la mise en avant d'activités authentiques et locales ;
- ♦ le développement de bornes de recharge de véhicules électriques.

La démarche de labellisation incite également les équipes des résidences labellisées à s'inscrire dans une posture d'amélioration continue.

Les *Business Lines* se sont fixées des objectifs de labellisation :

- ♦ Pierre & Vacances France : Labelliser 100 % des résidences disposant d'un stock à bail supérieur à 55 % d'ici 2025 – 9 dossiers ont été déposés en 2022 ;
- ♦ Center Parcs Europe : Labelliser 100 % des Domaines d'ici 2025.

Étiquette environnementale

Depuis 2021, maeva s'est lancé dans le déploiement de l'étiquette environnementale pour ses campings affiliés ou *Respire*. Cette initiative, portée par l'ADEME et le Ministère de la Transition Écologique et Solidaire, permet aux campings de mesurer leur impact carbone, leur consommation d'eau et d'énergie et la part de produits bios (produits d'entretien, d'accueil et textiles). Sur base de ces mesures, une étiquette environnementale semblable à l'étiquette énergie des appareils électro-ménagers, avec une échelle de notation de A à E, est attribuée au site. Cette dernière est affichée sur site et communiquée aux clients afin de les sensibiliser. Les campings concernés s'engagent dans une démarche de transition durable pour protéger les écosystèmes et lutter contre le dérèglement climatique.

maeva a pour objectif de déployer l'étiquette environnementale dans 100 % de ses campings affiliés ou *Respire* d'ici fin 2022.

Certifications ISO 14 001 et 50 001

Sur le périmètre de Center Parcs Europe, la démarche de maîtrise des énergies se déploie en articulation avec les process liés aux certifications ISO 14001 (système de *management* environnemental) et ISO 50001 (*management* de l'énergie).

Résultats

Au cours de l'exercice 2021/2022, le Groupe a atteint ses objectifs, à savoir :

- ♦ 100 % des Domaines Center Parcs sont labellisés Clef Verte et certifiés ISO 14001 et 50001. Le nouveau Center Parcs Les Landes de Gascogne sera certifié au cours de l'année 2023 ;
- ♦ 43 % des résidences Pierre & Vacances sont labellisées Clef Verte ;
- ♦ 58 % des résidences Pierre & Vacances (ayant un stock à bail supérieur à 55 % ou précédemment certifiées) sont labellisées Clef Verte ;
- ♦ 25 % des Campings maeva Affiliés ou *Respire* disposent d'une étiquette environnementale (dont 63 % ont une note supérieure ou égale à B) ;
- ♦ l'hôtel Bahia Calpe (Pierre & Vacances Espagne) a maintenu son label Clef Verte.



4.4.2.6 Faire de nos propriétaires des ambassadeurs de notre engagement environnemental

Contexte

Les propriétaires constituent une partie prenante majeure avec laquelle le Groupe travaille à établir une relation suivie et de qualité.

Les deux années précédentes ont été marquées par la crise sanitaire du Covid-19 et la fermeture de la quasi-totalité des sites sur des périodes plus ou moins longues. Du fait de ces fermetures, le règlement des loyers aux propriétaires individuels avait été suspendu sur une partie de l'année et une procédure de conciliation avait été ouverte.

Suite à cette phase particulière de conciliation, la Direction du Développement et de l'Asset Management prévoyait de mettre en place un dispositif de communication spécifique avec les propriétaires.

Gouvernance

La relation avec les propriétaires individuels est assurée par une équipe au sein de la Direction du Développement et de l'Asset Management, qui gère toutes les demandes relatives à la vie de leur actif, et par des équipes syndics, implantées localement, qui ont en charge la gestion d'une partie des copropriétés exploitées par le Groupe.

Politique et plan d'actions

Au cours de l'année, la Direction du Développement et de l'Asset Management a fait évoluer sa stratégie de communication aux

propriétaires. Ainsi, en mai 2022, les premières newsletters à destination des propriétaires leur ont été envoyées. Chaque propriétaire a reçu par email une newsletter spécifique de la marque de son actif ainsi qu'une newsletter RSE Groupe. Une seconde newsletter a été envoyée en septembre afin d'informer les propriétaires sur les engagements pris par le Groupe dans le cadre du plan de sobriété énergétique et de les sensibiliser au Label Clef Verte (Cf. chapitre 4.2.5).

L'objectif de ces newsletters est de faire preuve de plus de transparence envers les propriétaires et de les inciter à devenir des ambassadeurs de nos marques et des actions effectuées par celles-ci en matière d'environnement.

Le Groupe espère fidéliser les propriétaires avec des communications régulières et transparentes et envisage la mise en place d'actions complémentaires dans l'année à venir. Dans les prochains mois, la Direction du Développement et de l'Asset Management continuera l'envoi régulier de Newsletters et veillera à l'amélioration de celles-ci afin de toucher un panel de propriétaires plus large.

Résultats

- ♦ Taux de renouvellement des baux (arrivés à échéance au cours de l'exercice) : 53 % (57 % en 2020/2021).
- ♦ Volume de litiges propriétaires (nombre de litiges comparé au nombre total de propriétaires) : 0,34 % (1,42 % en 2020/2021).
- ♦ Délai de traitement des litiges propriétaires : 1,5 jour (contre 15 jours en 2020/2021 – dû à l'activité partielle mise en place dans le cadre de la situation sanitaire liée au Covid-19).

4.4.3 Réduire l'empreinte Carbone pour atténuer le changement climatique

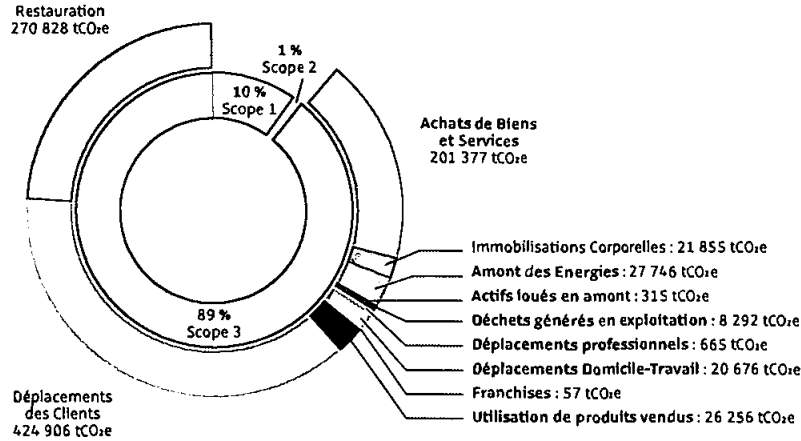
Contexte

Conscient de notre empreinte carbone et de la nécessité d'engager nos marques dans une démarche ambitieuse et transformative, une trajectoire de baisse des émissions a été établie cette année. Ainsi, le Groupe s'est engagé dans une démarche volontaire de réduction

de son empreinte carbone basée sur la *Science Based Targets initiative* (SBTi), auprès de laquelle un dossier a été déposé. Cette démarche de réduction de l'empreinte carbone est alignée avec l'Accord de Paris, visant à limiter le réchauffement planétaire à 1,5 °C.

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE
Accélérer notre transition écologique

L'empreinte Carbone du Groupe PVCP sur l'exercice 2021/2022 s'établit à 1 133 918 tCO₂e. Elle se décompose de la manière suivante :

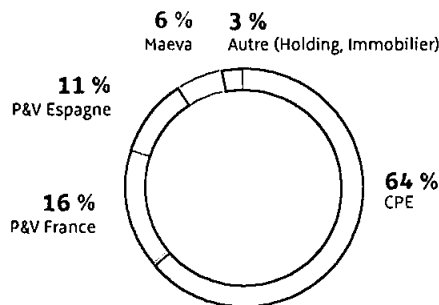


Les catégories apparaissant en gras correspondent aux catégories sur lesquelles le Groupe s'est fixé un objectif dans le cadre de la démarche Science Based Targets (SBTi).

Les catégories Déplacements des clients, Restauration et Immobilisations corporelles sont exclues des objectifs SBTi fixés par le Groupe.



Répartition par marque de l'empreinte Carbone 2021/2022 du Groupe PVCP par marque



Répartition de l'empreinte Carbone des marques selon les postes d'émissions

	Hébergements et équipements	Déplacements clients	Restauration	Achats (construction et exploitation)	Autres activités liées à l'exploitation
Pierre & Vacances (P&V)	6 %	71 %	5 %	15 %	3 %
Center Parcs Europe (CPE)	15 %	23 %	36 % ⁽¹⁾	17 %	9 %
maeva	0 %	60 %	0 %	3 %	37 %
Autres (Holding, Grands Projets, Direction du Développement et de l'Asset Management)	2 %	0 %	0 %	84 %	14 %

(1) Ce pourcentage prend en compte la restauration ainsi que les achats alimentaires réalisés dans les supérettes présentes sur les parcs.

Gouvernance

Dans le cadre de la mise à jour des risques Groupe, le risque climatique est piloté par le Secrétaire Général de la Holding. L'équipe RSE Groupe, rattachée à celui-ci, est en charge de la mise à jour annuelle du calcul de l'empreinte Carbone du Groupe et de l'élaboration de la stratégie Carbone, en lien avec le COMEX du Groupe. Elle s'assure, en coordination avec les différentes *Business Lines*, de l'élaboration de leurs feuilles de route, dans l'objectif d'atteindre les engagements de réduction de l'empreinte Carbone.

Politique et plan d'actions

Un Groupe engagé à réduire son empreinte Carbone

Dans le cadre de son engagement dans la *Science Based Targets initiative*, le Groupe s'est fixé les objectifs suivants :

- ♦ réduire de 46 % ses émissions de gaz à effet de serre en exploitation (Scopes 1 & 2 liés aux consommations d'énergie) à l'horizon 2030 (vs. 2019), soit une réduction d'environ 5 % par an ;
- ♦ engager une grande partie de ses fournisseurs à adopter une stratégie de réduction des émissions de gaz à effet de serre ⁽¹⁾ ;
- ♦ réduire de près de 27 % les émissions sur certains postes d'émissions indirectes générées par le Groupe : amont des énergies, location d'actifs amont, déchets générés en exploitation, déplacements professionnels, déplacements domicile-travail, franchises et utilisation de produits vendus. ⁽²⁾

Afin d'adresser l'expérience client dans son entièreté, le Groupe considère également les émissions liées aux déplacements des clients vers ses sites et la restauration et l'offre alimentaire proposées sur les sites. Une analyse fine de ces postes sera menée et les leviers d'amélioration seront définis conjointement avec nos partenaires sur sites, et les partenaires de mobilité sur les territoires et au niveau national.

Pour cela, et afin d'engager ses marques et partenaires dans une trajectoire de décarbonation, les actions reposeront sur les principaux leviers suivants :

- ♦ les hébergements :
 - la baisse des besoins énergétiques,
 - la performance énergétique des appartements et cottages et des équipements (espaces aquatiques, parties communes...),
 - la décarbonation des énergies via le développement du recours aux énergies renouvelables ;
- ♦ en dehors des hébergements :
 - les achats effectués par le Groupe liés à l'exploitation et à la construction de nos sites en embarquant les fournisseurs ayant une empreinte Carbone élevée dans une démarche de réduction de leurs émissions de GES ⁽³⁾,
 - le volume des déchets générés,
 - les déplacements domicile-travail.

Des feuilles de routes sont en cours de définition, au sein de chaque *Business Line*, afin de définir les mesures de baisse des besoins (sobriété), et d'identifier les potentielles sources d'énergie alternatives moins carbonées sur les sites les plus énergivores.

Résultats

Évolution de l'empreinte Carbone par Scope par rapport à l'année 2018/2019

	Scope 1 (tCO ₂ e)	Scope 2 (tCO ₂ e)	Scope 3 (tCO ₂ e)	TOTAL
2021/2022	117 254	13 692	1 002 972	1 133 918
2018/2019	119 455	28 238	969 520	1 117 213

Le Groupe s'est fixé une trajectoire carbone à horizon 2030 et a déposé ses engagements auprès du SBTi au cours de l'exercice 2021/2022. Des actions ont été lancées au cours de l'exercice, comme le plan de sobriété et les années précédentes. Cependant, les plans d'actions par marque alliant baisse des

besoins et décarbonation de l'énergie d'ici 2030 seront définis et mis en place à partir de l'an prochain. Ainsi, la tendance des émissions de CO₂ de l'exercice 2021/2022 par rapport à celles de l'exercice de référence, 2018/2019, n'est pas alignée avec la baisse attendue et définie dans les engagements SBTi du Groupe.

(1) Le Groupe accompagne les fournisseurs représentant 66 % des émissions de GES des achats à prendre des engagements de réduction de leur empreinte Carbone basée sur la science via la mise en place d'un accompagnement et d'une sensibilisation au calcul de l'empreinte carbone et aux enjeux climatiques de ces fournisseurs.

(2) Catégories du GHG protocol : Fuel and Energy Related Activities, Upstream Leased Assets, Waste Generated in Operations, Business Travel, Employee Commuting, Franchises et Use of Sold Products.

(3) Une démarche d'implication de nos fournisseurs dans un effort de décarbonation de leurs produits est service est à l'étude. Elle intégrera une sensibilisation de ces derniers au calcul de l'empreinte Carbone. Elle sera initiée au cours de l'exercice 2022/2023.

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE
Accélérer notre transition écologique

Les efforts du Groupe afin de réduire les émissions de Gas à Effet de Serre liées à la consommation d'électricité et de chaleur Urbaine (Scope 2) ont, entre autres, porté sur le recours à des sources de production moins carbonées (électricité verte – certificat de garantie d'origine). Cette action est visible en comparant le Scope 2 calculé avec la méthode *Location-Based* ⁽¹⁾ au

Scope 2 calculé avec la méthode *Market-Based* ⁽²⁾. Nous observons que 27 000 tonnes sont économisées grâce à ces actions, soit une variation de 66 % entre les émissions de CO₂ de Scope 2 calculées avec la méthode *Market-Based* et celles calculées avec la méthode *Location-Based*.

Scope 2 de l'empreinte Carbone du Groupe PVCP calculé avec les méthodes *Market-Based* et *Location-Based*

	<i>Market-Based</i>	<i>Location-Based</i>	Variation
Emissions GES (tCO ₂ e) Scope 2 en 2021/2022	13 692	40 430	66 %

Privilégier le recours aux énergies renouvelables

Pierre & Vacances France

Depuis 2019, la *Business Line* Pierre & Vacances France a recours aux énergies renouvelables pour alimenter les compteurs individuels des résidences, ce qui représente 1 % des consommations totales d'électricité.

Sur le site de Jonzac, des ombrières intégrant des panneaux photovoltaïques ont été installées sur le parking de la résidence. Ceux-ci servent à couvrir une partie des besoins énergétiques des bornes de recharge pour véhicules électriques installées dans la résidence. Par ailleurs, le site de l'Hevana, à Méribel, est chauffé grâce à une chaufferie bois.

Center Parcs Europe

Center Parcs Europe s'est fixé l'objectif d'avoir 100 % des parcs ayant recours à des contrats d'électricité verte d'ici 2025. En 2022, 25 des 27 sites Center Parcs, dont le nouveau Domaine Les Landes de Gascogne, sont alimentés en électricité verte de source hydraulique ou éolienne.

Par ailleurs, certains Center Parcs sont équipés en panneaux photovoltaïques permettant de couvrir une partie de la consommation en énergie. L'objectif est de déployer des panneaux solaires sur plusieurs domaines dans les années à venir.

De plus, les sites de Trois Forêts, Les Landes de Gascogne (France) et Allgäu (Allemagne) utilisent une chaudière bois pour le chauffage des cottages et du *market dome*.



Part d'énergies renouvelables (basé sur la consommation brute)	2020/2021	2021/2022
Part d'énergies renouvelables produites sur sites	4,2 %	5,7 %
Part d'énergies renouvelables achetées (dans le cadre d'un contrat d'énergie renouvelable)	19,1 %	21,1 %
Part d'énergies renouvelables (sur la consommation totale d'énergie de Center Parcs Europe)	23,3 %	26,8 %
Part d'électricité verte (sur la totalité d'électricité produite sur site et achetée)	92,4 %	91,3 %

Sensibilisation des collaborateurs du Groupe

Au cœur de la transformation du Groupe se trouvent les collaborateurs. Afin de les embarquer dans la dynamique de réduction de l'empreinte Carbone définie par le Groupe, les collaborateurs ont pu être sensibilisés au changement climatique et à ses conséquences, à l'importance de diminuer les émissions de CO₂ pour limiter ses effets, ainsi qu'à l'érosion de la biodiversité. Ainsi, les membres du Comité Exécutif du Groupe ainsi que les membres des Comités de Direction des *Business Lines* ont suivi un atelier de trois heures sur le changement climatique et ses effets sur le secteur du tourisme et plus particulièrement sur l'activité du Groupe.

L'atelier a ensuite été adapté en intégrant La Fresque du Climat. Basé sur les rapports du GIEC (Groupement d'Experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat), ce jeu, sous forme de cartes, permet aux participants de comprendre les relations de causes à effet entraînant le dérèglement climatique. Cet atelier de sensibilisation est obligatoire pour les membres de la RLC (*ReInvention Leader Community* – 140 *Top managers*) ainsi que pour l'intégralité des membres de la Direction Achats. Ces ateliers ont pour objectif de sensibiliser les collaborateurs au changement climatique ainsi que les informer sur la stratégie RSE et notamment sur le volet du carbone afin qu'ils comprennent les engagements du Groupe, comment les *Business Lines* l'intègrent dans leur activité et puissent relayer l'information.

(1) Méthode *Location-Based* : Méthode de calcul des émissions de GES basée sur le facteur d'émission du mix électrique local.

(2) Méthode *Market-Based* : Méthode de calcul des émissions de GES basée sur le facteur d'émission spécifique du fournisseur et sur le type d'électricité utilisée (électricité verte ou non).

L'objectif du Groupe est que 100 % des collaborateurs soient sensibilisés au sujet du changement climatique d'ici 2025.

Par ailleurs, une application a été testée pour sensibiliser les collaborateurs du siège de Pierre & Vacances sur leur empreinte carbone et sur les bonnes pratiques à adopter au quotidien. Pour cela, trois semaines de compétition digitale par équipe ont été organisées. L'objectif étant d'effectuer le plus d'écogestes (calculer son empreinte carbone, cuisiner un plat végétarien, prendre le vélo à la place de la voiture...), preuves à l'appui, pour faire gagner son équipe.

Résultats

Sensibilisation des collaborateurs :

- ♦ 124 collaborateurs du Groupe ont participé aux ateliers de sensibilisation au changement climatique et à ses effets.
- ♦ 51 personnes ont participé à la compétition digitale organisée pour les collaborateurs Pierre & Vacances au Siège.
- ♦ 1 D69 écogestes ont été réalisés dans ce cadre, évitant ainsi 0,4 tCO₂eq sur les 3 semaines de compétition.

4.4.4 S'adapter aux conséquences du changement climatique

Contexte

Le changement climatique présente un risque grave sur le secteur du tourisme, notamment par l'augmentation de la fréquence et l'intensité de phénomènes climatiques majeurs (inondations, tempêtes, vagues de chaleur...). Parallèlement aux efforts d'atténuation, des mesures d'adaptation en ligne avec l'article 7 de l'Accord de Paris définissant l'objectif mondial «d'améliorer la capacité d'adaptation, renforcer la résilience et réduire les vulnérabilités au changement climatique » doivent être prises.

Plan d'action

Analyse des risques climatiques

Une première étude des risques climatiques a été réalisée en 2018 et a permis de cartographier les principaux risques physiques susceptibles de toucher les sites et l'ensemble de la chaîne de valeur du Groupe.

En 2022, pour approfondir l'analyse des risques climatiques, la direction de gestion des risques a lancé une étude avec un organisme externe pour obtenir des données précises sur les actifs du Groupe. L'analyse doit permettre de :

- ♦ mettre en évidence et à quantifier les risques clés liés au climat ayant des impacts aigus et chroniques, à la fois pour ses actifs physiques mais aussi pour son modèle d'exploitation (performance énergétique, expérience client en matière de confort thermique, etc.) ;

- ♦ obtenir une recommandation pour un plan de prévention actionnable et adapté au climat pour les sites les plus à risque du Groupe PVCP.

L'étude en cours est conforme aux recommandations de la TCFD sur l'évaluation des risques physiques. L'analyse est basée sur deux scénarios du GIEC : SSP2-4.5 et SSP5-8.5 (2030 et 2050 pour chaque scénario), et les risques physiques sont évalués avec des données climatiques historiques et actuelles.

Évaluation de la stratégie d'adaptation

Pour soutenir l'objectif de l'article 7 de l'Accord de Paris, l'ADEME a développé la méthodologie ACT Adaptation. Elle vise à évaluer la stratégie d'adaptation des entreprises de tous les secteurs, de l'analyse des risques physiques à la gouvernance et la prise de décision.

Dans le cadre du processus de développement de cette méthodologie, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'est porté volontaire pour participer à la phase d'expérimentation de cette méthode et ainsi contribuer à la dynamique collective d'adaptation au climat pour le secteur privé.

La phase d'expérimentation consiste en une évaluation de la gouvernance climatique, de l'analyse des risques physiques et de la stratégie d'adaptation du Groupe par un consultant formé à la méthodologie ACT. L'évaluation est en cours, les résultats seront rendus en décembre 2022.

4.4.5 Protéger la biodiversité et sensibiliser nos clients à la nature

Depuis sa création, le Groupe a une relation particulière avec son environnement naturel. En tant qu'opérateur de tourisme, l'attrait des sites du Groupe est fortement lié à la beauté des sites naturels alentours, des paysages et des spécificités de chaque territoire, à l'image de la station d'Avoriaz, créée en 1967 par Gérard Brémont, qui marque un pas dans une architecture de station de montagne intégrée au paysage, et sans voiture. Quant aux Domaines Center Parcs, ils offrent aux clients l'occasion de se ressourcer, en famille, au cœur de la forêt.

Depuis, de nombreuses actions sont menées :

- ♦ en phase d'exploitation, tant du point de vue de l'entretien des espaces verts que de l'effort de sensibilisation des clients ;
- ♦ en phase de construction, en optimisant l'implantation des bâtiments, en privilégiant la recherche de sites déjà artificialisés ou en ayant recours à des aménagements paysagers ;
- ♦ en phase de développement, des critères sur la biodiversité sont considérés dans la grille d'évaluation des projets immobiliers.

Ces actions s'appuient sur une expertise interne, mais aussi sur des expertises externes (bureaux d'études, associations environnementales).

4.4.5.1 Une entreprise engagée en faveur de la protection de la biodiversité

Contexte

Le développement de nouveaux projets, la fréquentation touristique sur nos résidences et domaines, l'offre de restauration ou les aménagements paysagers sont autant d'activités qui engendrent des pressions sur la biodiversité ordinaire ou remarquable. Dans ce contexte de dégradation majeure de la biodiversité au niveau mondial, le Groupe a décidé cette année d'élaborer une feuille de route biodiversité. Celle-ci a permis d'établir un diagnostic des impacts et des dépendances du Groupe vis-à-vis de la biodiversité, et de collecter et synthétiser les actions menées par différentes directions, et de définir un plan d'actions pour 2024. La méthodologie officielle « Entreprises engagées pour la nature – act4nature France » du Ministère de la Transition Écologique portée par l'Office Français de la Biodiversité a été suivie. La feuille de route biodiversité établie dans le cadre de cette méthodologie concerne les sites français des marques Pierre & Vacances et Center Parcs, gérés par le Groupe.

Gouvernance

La feuille de route biodiversité est coordonnée par la direction RSE du Groupe. Elle formalise à l'échelle du Groupe les actions entreprises par les *Business Lines* en faveur de la biodiversité et vise, par le partage d'expertise entre *Business Lines* et métiers, à définir une ambition plus forte à horizon 2025. Le feuille de route est co-construite avec les *Business Lines* qui en assurent la mise en place sur leur périmètre.

La direction RSE Groupe apporte son expertise sur des sujets spécifiques auprès des équipes opérationnelles, comme sur la mise en place des plans de gestion écologique des espaces verts.

Un Comité de pilotage annuel est organisé, par la direction RSE, pour partager les actions de chacun et suivre l'avancement de la feuille de route.

Plan d'actions

La feuille de route se décline en plusieurs actions. Celles-ci portent sur la gestion de la biodiversité en phase de développement (artificialisation) et en phase d'exploitation (eau, alimentation, gestion des espaces verts), sur la participation aux dynamiques des territoires et sur la collaboration avec les parties prenantes (clients, collaborateurs, fournisseurs).

Un des grands chantiers de la feuille de route est la mise en place de plans de gestion écologique sur l'ensemble des sites français Center Parcs. Les sites les plus anciens (Hauts de Bruyères, Bois Francs, Lac d'Ailette) n'étaient pas soumis, à leur création, à l'établissement d'un plan de gestion écologique. Sur l'année 2021/2022, un groupe d'experts internes a été constitué pour travailler sur les plans de gestion écologique. La première étape a été de faire un état des lieux des pratiques de gestion et des données existantes sur la biodiversité de chaque site. Pour l'année 2022/2023, l'objectif est d'établir un plan de gestion écologique opérationnel, intégré aux pratiques de maintenance, pour améliorer la biodiversité du site sur les trois Center Parcs cités précédemment.

Center Parcs Bois aux Daims

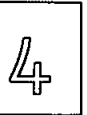
Dans le cadre du plan de gestion écologique, cette année l'équipe de gestion des espaces verts a notamment réalisé la fauche tardive des layons à Succises des prés pour maintenir un habitat favorable au damier de la succise, un papillon protégé. Ces layons ont été créés par Center Parcs afin de restaurer l'ouverture de ces milieux pour apporter de la lumière et ainsi favoriser le développement de la plante hôte et une recolonisation par le papillon.

Center Parcs De Huttenheugte

Plusieurs initiatives volontaires ont été mises en place par les équipes sur place pour promouvoir la biodiversité locale. Par exemple, au Center Parcs De Huttenheugte, près de 35 m² d'écosystème flottant composé de plantes locales ont été installés pour augmenter la biodiversité locale. Ces écosystèmes servent d'habitat à la vie au-dessus et au-dessous de la surface de l'eau et contribuent également à améliorer la qualité de l'eau grâce à la phytoremédiation.

Résultats

- ♦ 12 critères sur la biodiversité sont pris en compte dans la grille d'évaluation des projets immobiliers mentionnée au Chapitre 4.1. Par exemple la distance à une zone protégée ou encore la part de surface artificialisée avant-projet.
- ♦ 4 plans de gestion écologique effectifs (15 %) (CP Allgäu, CP Trois Forêts, CP Bois aux Daims, Villages Nature® Paris).



4.4.5.2 Offrir une expérience de vacances tournée vers la nature

La volonté de sensibiliser petits et grands à la nature est un élément constitutif de la démarche RSE du Groupe. Les équipes sont convaincues de la force de l'émotion : en offrant des expériences en lien avec la nature, petits et grands auront d'autant plus envie de la découvrir et la protéger. Les familles profitent ainsi de ces périodes de vacances et de week-end, propices à la découverte et aux expériences mémorables en famille, pour sensibiliser les clients à la nature. Au-delà des fermes pédagogiques présentes sur les domaines Center Parcs et sur certains villages Pierre & Vacances, des activités en lien avec la nature sont proposées aux familles.

Contexte

Les résidences et villages Pierre & Vacances sont localisés dans des destinations très variées, souvent au cœur d'environnements naturels (montagne, bords de mer, campagne) et les Domaines Center Parcs dans des espaces forestiers. Le Groupe porte l'ambition de mettre en valeur ce capital naturel et de le faire découvrir à ses clients.

Gouvernance

Les équipes Marketing de Pierre & Vacances et de Center Parcs Europe sont en charge de la mise en œuvre opérationnelle du déploiement des activités nature et en lien avec les territoires. Elles sont appuyées par les équipes de chaque site et pour certaines activités des équipes espaces verts et biodiversité qui leur apportent une expertise scientifique sur les activités proposées.

Politiques et Plan d'actions

Center Parcs Europe

Pour Center Parcs, la nature (forêt, bord de mer ou de lac) est un élément constitutif du séjour. Ainsi, la marque continue de développer le panel d'activités Nature, qui sont au nombre de 82 à ce jour. Chaque site propose au moins une activité nature ; par exemple Center Parcs Bois aux Daims propose une activité à la découverte de l'abeille pendant laquelle les clients viennent au plus près des ruches avec un équipement spécialisé et un expert interne.

Par ailleurs, Center Parcs compte déployer d'ici 2025 une activité « Ranger » en lien avec la biodiversité locale sur chaque site. L'objectif est de faire connaître et redécouvrir la biodiversité locale et ordinaire aux clients. Par exemple, sur Center Parcs De Vossemereen, un *Nature trail* est proposé gratuitement aux clients quotidiennement. Il consiste en un parcours de 2,5 km, accompagné par un expert interne pour observer la biodiversité locale pendant deux heures.

Pierre & Vacances France

Pour la marque Pierre & Vacances, une attention particulière est portée à la sensibilisation des enfants, avec pour objectif de proposer la activité intégrant une sensibilisation à la protection de la nature sur tous les villages. Cette activité est proposée sur certains villages Pierre & Vacances. Ainsi, pour les enfants de 3 à 11 ans, deux activités sont proposées : Jardinier et Fermier.

Sur certains sites, des activités responsables ont été déployées : les six villages métropolitains Pierre & Vacances France ont ajouté des activités « zéro déchets » à leurs clubs enfants, au sein de la thématique artiste. Un bac de récupération de déchets réutilisables tels que les rouleaux de papiers toilettes, les bouchons, etc. est à disposition des clients. À partir des objets récoltés, les enfants du club enfants réalisent une activité créative. Cette activité a pour objectif de sensibiliser les clients, à travers des enfants, sur la seconde vie qu'il est possible de donner à certains déchets.

Les thématiques aventurier et espion permettent également de sensibiliser les enfants à la protection de l'environnement à partir d'énigmes liées à la nature.

Pour réinventer les vacances locales, Pierre & Vacances souhaite faire redécouvrir toute la richesse des territoires aux clients, dont la biodiversité locale ordinaire. Par exemple, la résidence Premium Le Domaine de Cramphore propose une activité gratuite de deux heures à ses clients pour observer et découvrir gustativement la flore envahissante et les algues, avec un guide externe local.

maeva

L'équipe marketing de maeva a élaboré une palette d'animations intégrant une sensibilisation RSE pour les campings de la gamme *Respire*. Ainsi, un atelier est proposé pendant lequel les enfants fabriquent des *bombes à graines* en mélangeant du terreau, de la terre argileuse et des graines. Par cet atelier, l'animateur les initie au jardinage et les sensibilise à la biodiversité.

Résultats

- ◆ 100 % des sites Center Parcs proposent des activités Nature.
- ◆ 19 % des sites Center Parcs proposent une activité « Ranger » en lien avec la biodiversité locale.
- ◆ 100 % des Villages Pierre & Vacances en France disposant de club enfants proposent une activité nature (soit 7 884 enfants inscrits aux activités au cours de l'exercice).

4.5 Taxonomie Verte

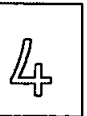
4.5.1 Le nouveau cadre réglementaire européen de la Taxonomie Verte

Le règlement Taxonomie (UE) 2020/852 entré en vigueur le 1^{er} janvier 2022, définit un système de classification des activités économiques commun pour les entreprises et les investisseurs européens, afin de permettre l'identification des activités pouvant être définies comme durables sur le plan environnemental. L'objectif est ainsi d'orienter les investissements dans le but de respecter l'objectif de l'Accord de Paris : l'atteinte de la neutralité Carbone d'ici 2050.

Le Groupe PVCP étant soumis à la Directive sur le *reporting* extra-financier, la NFRD, il est également concerné par l'obligation

apportée par le règlement (UE) 2020/852 sur la Taxonomie Verte. En raison d'un exercice avec clôture décalée, la Déclaration de Performance Extra-Financière 2021/2022 du Groupe PVCP intègre pour la première fois les indicateurs relatifs à l'éligibilité de ses activités.

Ainsi, le Groupe publie la part de ses activités éligibles à la Taxonomie verte, mesurée par trois indicateurs financiers : Chiffre d'Affaires, CAPEX et OPEX, sur deux des six objectifs environnementaux : atténuation du changement climatique et adaptation au changement climatique.



4.5.2 Présentation de la gouvernance, du périmètre et des activités éligibles du Groupe PVCP

La Direction Financière et la Direction RSE du Groupe PVCP ont mené conjointement le travail d'identification et de définition des activités éligibles. Les Directions Financières des *Business Lines* ont été impliquées dans la récupération des données et leur remontée à la Direction Financière Groupe, permettant à celle-ci d'identifier et de classer les activités éligibles ⁽¹⁾, et de calculer les indicateurs ⁽²⁾ requis par le Règlement de la Taxonomie Verte.

Les activités du Groupe PVCP définies comme éligibles ont été identifiées à la suite d'une revue complète des activités du Groupe.

L'activité principale du Groupe, d'opérateur touristique, n'est pas éligible à la Taxonomie aujourd'hui. L'activité immobilière, support à

cette activité principale, est quant à elle partiellement éligible à la Taxonomie.

Ainsi, les activités suivantes ont été identifiées comme éligibles à la Taxonomie Verte :

- ♦ 7.1. Construction de bâtiments neufs ;
- ♦ 7.2. Rénovation de bâtiments existants ;
- ♦ 7.7. Acquisition et propriété de bâtiments.

Par ailleurs, le Groupe a exclu la joint-venture Adagio SAS de son périmètre de *reporting* car la Taxonomie ne valorise que les sociétés en intégration globale.

4.5.3 Présentation des indicateurs taxonomiques pour 2021/2022

Le Groupe n'étant, en règle générale, pas propriétaire des biens qu'il exploite (ou d'une partie restreinte, sur certains sites, via la détention de parties communes ou d'équipements centraux), il a été décidé de ne pas prendre en compte les chiffres d'affaires, CAPEX et OPEX générés par l'application de la norme IFRS 16 dans les calculs des Indicateurs éligibles à la Taxonomie. Ainsi, les chiffres d'affaires, CAPEX et OPEX relatifs aux droits d'utilisation des biens pris à bail sont exclus des numérateurs et dénominateurs des différents ratios calculés (pour plus d'information sur l'application de la norme IFRS 16 au sein du Groupe PVCP se référer à la note 1.15 « Droits d'utilisation et obligations locatives » des états financiers consolidés).

4.5.3.1 Chiffre d'affaires

L'indicateur est calculé en réalisant le ratio du total du chiffre d'affaires des activités éligibles par le total du chiffre d'affaires consolidé du Groupe (pour plus d'information sur celui-ci se référer aux notes §1.28 et §25 des états financiers consolidés du Groupe).

Le Chiffre d'Affaires éligible au titre de la Taxonomie Verte Européenne est issu des activités immobilières liées à la construction ou à la rénovation de bâtiments destinés à la vente (7.1) ou généré par l'acquisition et la gestion des bâtiments (7.7).

Les activités éligibles selon la Taxonomie Verte représentent 13 % du Chiffre d'Affaires consolidé du Groupe.

(1) Requis par le Règlement délégué Climat du 4 juin 2021 et de ses annexes, complétant le Règlement (UE) 2020/852.

(2) Requis par le Règlement délégué 2021/2178 de la Commission Européenne du 6 juillet 2021 et de ses annexes, complétant le Règlement (UE) 2020/852.

4.5.3.2 CapEx et OpEx

Les dépenses d'investissements (CapEx) et d'exploitation (OpEx) concernées par la Taxonomie Verte sont les dépenses liées à la construction ou à la rénovation des actifs opérés ou visant à être opérés par le Groupe (7.2).

CapEx

L'indicateur est calculé en réalisant le ratio du montant total des investissements liés aux activités éligibles des différentes BL par le montant total des acquisitions sur l'exercice 2021/2022.

Ainsi, le montant total des CapEx éligibles représente 46 % des CapEx du Groupe.

OpEx

L'indicateur prend en compte les OpEx liés à la recherche et au développement, aux mesures de rénovation des bâtiments, à l'entretien et aux réparations, ainsi qu'à l'entretien quotidien des actifs corporels par l'entreprise ou par un tiers sous-traitant et aux locations court terme. Ce type d'OpEx ne représente qu'une part réduite des dépenses d'opération du Groupe, son activité principale, l'exploitation touristique, n'étant pas concernée par la Taxonomie Verte pour cet exercice.

Le montant total des OpEx éligibles représente 89 % des OpEx du Groupe (en accord avec la définition restreinte de la taxonomie). Aussi élevé soit cet indicateur, il n'est pas représentatif des dépenses d'opérations engagées par le Groupe.

4.5.4 Mise en perspective des indicateurs

Les indicateurs de la Taxonomie ne permettent que partiellement, à ce jour, de rendre compte des efforts menés par le Groupe en matière durabilité du bâti. En effet, le Groupe agit comme exploitant de résidences et domaines dont il ne détient pas la propriété. Pour autant, il est tenu par une relation étroite avec les propriétaires (institutionnels ou individuels) de ces sites, *via* un bail commercial d'une durée comprise généralement entre 9 et 12 ans. Ainsi, les dépenses d'investissement et d'exploitation réalisées par le Groupe au cours de l'exercice de *reporting* et dans les exercices à venir, relèvent principalement des dépenses d'exploitation et pèsent relativement peu au regard de l'activité touristique du Groupe. Par contre, les dépenses structurantes d'investissement et d'exploitation qui permettent l'amélioration de la durabilité du bâti telle qu'entendue par la Taxonomie Européenne, ne figureront pas dans les indicateurs taxonomiques du Groupe, mais dans ceux des propriétaires du bâti.

Au-delà de la Taxonomie, Le Groupe, dans le cadre de sa Stratégie RSE, a décidé de s'engager dans une dynamique volontaire de baisse de son empreinte carbone (cf. Chapitre 4.4.3). Il a pour ambition de mener en collaboration avec ses propriétaires, une trajectoire de sobriété énergétique et de décarbonation des énergies consommées en exploitation (scopes 1 et 2) *via* notamment l'amélioration de la performance environnementale et énergétique des bâtiments, et un recours encore plus conséquent aux énergies renouvelables. En ce sens, une étape majeure a été franchie cette année avec le dépôt du dossier *Science Based Targets initiative* (SBTi), signé par la direction générale du Groupe en juillet 2022.

4.6 Note méthodologique

Le périmètre de référence couvre l'ensemble des *Business Lines* détenues à plus de 50 % par le Groupe au 30 septembre de l'année N. Le *reporting* social et environnemental de la marque Adagio est

inclus dans le Document d'enregistrement universel du groupe Accor, la marque ayant rejoint leur programme de développement durable depuis l'exercice 2015/2016.

4.6.1 Périmètre

Données reportées

La déclaration annuelle de performance extra-financière se fonde sur :

- ♦ des indicateurs sociaux, environnementaux et sociétaux établis selon un protocole décrivant précisément les indicateurs, leurs méthodes de calcul et de contrôle interne et les responsabilités dans la collecte des données ;
- ♦ des informations et des indicateurs suivis par les départements concernés et transmis pour le rapport.

Afin d'assurer la consolidation des indicateurs chiffrés du *reporting* RSE du Groupe, plusieurs niveaux de responsabilité sont identifiés au sein de l'organisation :

- ♦ pour les données sociales : les équipes du SIRH sont en charge de la consolidation et de la vérification à l'échelle du Groupe ;
- ♦ pour les données environnementales et sociétales : chaque direction opérationnelle est en charge de la collecte des données et s'assure de la fiabilité des données à son niveau.

L'ensemble des données sociales, environnementales et sociétales sont ensuite consolidées par le Département RSE qui veille à la cohérence des indicateurs à l'échelle du Groupe, en lien avec la stratégie RSE.

Par ailleurs, l'empreinte Carbone du Groupe est calculée par l'équipe RSE sur base des données environnementales du Groupe et des données disponibles auprès de ses partenaires et prestataires.

Responsabilités

Le Département RSE, en charge de la réalisation de la DPEF et de la consolidation *reporting* RSE du Groupe, est garant de l'application du protocole, du respect des périmètres de *reporting* et des méthodologies de collecte des données.

Il doit donc s'assurer du lancement de la collecte des données, de la fiabilité des données transmises par les responsables d'activités, de la consolidation de certains indicateurs et de la transmission des données RSE quantitatives et qualitatives pour publication (structuration des données et transmission aux équipes en charge de la publication).

Périmètre de publication

Il existe des différences de périmètre (données exclues ou incluses) au sein d'une même thématique (environnement, social, sociétal, politique achats responsables, démarche clients). Dans ce cas, le périmètre retenu et les critères associés sont explicités directement dans les tableaux de données ainsi que dans chaque fiche indicateur du protocole de *reporting*.

Les périmètres associés aux thématiques environnementales, sociales et sociétales sont décrits dans le chapitre 6.2 « Méthode de collecte des données » ci-après.

4.6.2 Méthode de collecte des données

Données sociales

Le périmètre de reporting

Pour les données sociales, l'ensemble des salariés rémunérés par le Groupe est pris en compte, quelle que soit l'activité (immobilier ou tourisme) ou la marque (Center Parcs, Pierre & Vacances, maeva, Seniores et Villages Nature® Paris) dont ils dépendent, et ceci dans les 5 pays où le Groupe est présent (France, Belgique, Pays-Bas, Allemagne, Espagne).

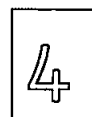
Les équipes basées hors UE (Chine) sont exclues du périmètre de *reporting*. Elles représentent moins de 0,4 % des effectifs.

Enfin, les indicateurs ne prennent pas en compte les intérimaires.

Collecte et outils

Le pilotage et la collecte des données sociales sont gérés par les équipes Ressources Humaines de chaque pays.

Les différents pilotes coordonnent le recueil des données brutes via les outils de paie, le SIRH ou les outils de suivi propres à chaque pays. Les indicateurs sont ensuite consolidés par pays et au niveau Groupe.



Données environnementales

Le périmètre de reporting

Pour les données environnementales, le périmètre de référence couvre l'ensemble des unités d'exploitation du Groupe commercialisées depuis plus d'un an au 30 septembre 2022, hors Senioriales (dont les consommations d'eau et d'énergie ne sont pas gérées par le Groupe), et les résidences Maeva gérées en multipropriété.

Concernant Villages Nature® Paris, les données eau, énergie et déchets sont intégrées aux données Center Parcs Europe.

Les sites et résidences commercialisés mais non exploités (Maeva, franchises..) sont exclus du présent reporting, ainsi que les multi-propriétés, gérées indépendamment.

Au total, sur l'exercice 2021-2022, 161 sites sont couverts par le périmètre de reporting des données environnementales sur les 192 sites exploités, représentant 97 % du chiffre d'affaires hébergement du Groupe, dont :

- ◆ 31 sites Pierre & Vacances Espagne ;
- ◆ 104 sites Pierre & Vacances France ;
- ◆ 26 sites Center Parcs Europe.

Collecte et outils

- ◆ Sur le périmètre de Pierre & Vacances, le Groupe consolide les consommations d'eau et d'énergie à la charge des copropriétaires à bail. Les volumes de consommations intègrent donc les quotes-parts détenues par le Groupe pour chaque site. Les données sont fournies par ICARE, l'outil interne de pilotage des consommations d'énergies. Elles sont renseignées par les sites. Au siège, l'équipe de support stratégique assure le suivi des consommations d'eau et d'énergie des sites, réalise les rapprochements budgétaires et analyse les écarts. Elle épaulé par ailleurs les responsables régionaux de maintenance en établissant des bilans et des alertes en cas de variations anormales non justifiées.
- ◆ Sur le périmètre de Center Parcs, la notion de quote-part ne s'applique pas. Le suivi des consommations d'eau, d'énergie et de production de déchets est effectué de manière hebdomadaire et mensuelle par le coordinateur énergie de chaque Domaine.

Les données mensuelles sont vérifiées par un expert interne qui les analyse, réalise les consolidations et suit les objectifs pour l'ensemble des sites en Europe. Le pilotage des consommations d'énergie se fait sur la base d'un tableur Excel.

- ◆ Pour Pierre & Vacances comme pour Center Parcs Europe, les données environnementales (en m³ ou en kWh) sont rapportées au nombre de nuitées d'hébergement : une nuitée correspondant à un hébergement loué pour une nuit quel que soit le nombre d'occupants.

Données sociétales

Les données achats, satisfaction client et construction sont directement fournies par les services concernés qui consolident ces indicateurs pour leur pilotage, et le périmètre est identique à celui des données environnementales. À noter que la Direction Achats a mis en œuvre une politique achats responsables fondée sur de nombreux indicateurs et objectifs chiffrés qui sont suivis et font l'objet de plan d'actions précis.

Concernant la part des achats locaux, tous les achats effectués par le Groupe sont pris en compte excepté les achats ne pouvant être locaux :

- ◆ en construction : meubles, accessoires fixes et équipements ; informatique et télécommunication ;
- ◆ en exploitation : énergie, télécom, services Internet.

Empreinte Carbone

L'empreinte Carbone du Groupe est calculée selon la méthodologie du GHG protocol. Elle intègre les émissions de CO₂eq de toutes les Business Lines, à l'exception d'Adagio, intégré à l'empreinte Carbone du groupe Accor.

Le Groupe a procédé à un inventaire de ces émissions indirectes afin d'identifier les catégories du GHG protocol à inclure dans son empreinte Carbone.

Les émissions de CO₂eq liées aux consommations d'énergies sur les sites opérés par le Groupe sont calculées pour les sites couverts par le périmètre de reporting des données environnementales.

4.6.3 Notre contribution aux ODD

ODD	Notre contribution	Voir Chapitres
Contribuer au dynamisme des territoires		
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Développement de l'emploi local, soutien de l'économie locale. ◆ Développement de relations durables avec les partenaires locaux pour favoriser l'acceptabilité du projet et son ancrage dans l'économie et la vie locale. 	4.2.3
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Maximisation du recours à des fournisseurs et prestataires locaux pour la construction et la rénovation. 	4.2.3
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Sensibilisation du client au territoire local et à ses richesses. ◆ Développement d'une offre de restauration responsable sur nos sites : produits locaux, bio, de saison. 	4.2.1 et 4.2.2
Engager nos collaborateurs		
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Accompagnement des salariés dans leur parcours et développement professionnel. ◆ Préservation de la santé et du bien-être des collaborateurs dans le respect de toutes les formes de diversité. ◆ Assurer la satisfaction et la sécurité des clients. 	4.3.2.2 ; 4.3.2.5 et 4.3.2.6
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Formation des salariés. 	4.3.2.4
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Promotion de l'équilibre homme/femmes au sein des équipes et des fonctions managériales. 	4.3.2.5
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Engagement du Groupe en matière de droits Humains. 	4.3.1.2
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Lutte contre toutes les formes de discrimination et promotion de la diversité. ◆ Actions solidaires menées par la Fondation autour de la famille et des enjeux modernes prioritaires. 	4.3.2.5 et 4.3.5
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Promotion des achats responsables : mise à jour de la politique achats responsables. ◆ Sélection et Promotion de produits éco-labellisés dans la politique d'achats du Groupe. 	4.3.4
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Rédaction et validation de la Charte Éthique du Groupe. ◆ Conformité aux réglementations en vigueur. 	4.3.1
Accélérer notre transition écologique		
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Traitement des eaux usées, réduction de l'utilisation de produits chimiques et de matières dangereuses pour les eaux usées. ◆ Mesure d'optimisation des consommations d'eau (équipements hydro-économes, gestion optimisée des eaux de piscine). ◆ Gestion écologique des eaux de pluie sur les nouveaux projets. 	4.4.2.2
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Augmentation de la production d'énergies renouvelables. ◆ Augmentation du nombre de contrat d'énergie verte. ◆ Développement de solutions pour promouvoir une mobilité durable. 	4.4.3 et 4.4.2.4
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Labellisation Clef Verte et écocertification de la construction. ◆ Tri et gestion des déchets via des filières spécifiques. ◆ Développement d'offres et d'activités en lien avec la nature et le patrimoine local. 	4.4.2.5 ; 4.4.2.3 et 4.4.5.2
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Prise en compte du dérèglement climatique dans le choix des nouveaux sites. ◆ Réduction des émissions de CO₂. ◆ Identification des sites en zone de stress hydrique. 	4.4.1 ; 4.4.2.2 et 4.4.3
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Réalisation d'études d'impacts et respect de la biodiversité dans la construction et l'exploitation des sites. ◆ Plan de gestion de la biodiversité et suivi des espèces protégées sur les sites. ◆ Achat de bois issu de forêts gérées durablement (FSC/PEFC). ◆ Réduction des déchets. ◆ Éducation/sensibilisation des clients à la protection de la nature et à la préservation de l'environnement. 	4.4.4

4

4.7 Rapport de l'OTI

À l'Assemblée Générale,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant (« tierce partie »), accrédité par le COFRAC (Accréditation COFRAC Inspection, n°3-1681, portée disponible sur www.cofrac.fr) et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de votre société (ci-après « Entité »), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur la conformité de la déclaration consolidée de performance extra-financière, pour l'exercice clos le 30 septembre 2022 (ci-après la « Déclaration ») aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce et sur la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce (ci-après les « Informations ») préparées selon les procédures de l'Entité (ci-après le « Référentiel »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration consolidée de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Préparation de la déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration ou disponibles sur le site internet.⁽¹⁾

Responsabilité de l'entité

Il appartient au conseil d'administration :

- ♦ de sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- ♦ d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- ♦ ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- ♦ la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- ♦ la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation des dites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

(1) <http://www.groupepvcp.com/section/developpement-durable/puis-publications>

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

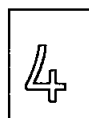
- ◆ le respect par l'Entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- ◆ la sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- ◆ la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée).⁽¹⁾

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.



Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de six personnes et se sont déroulés entre septembre et décembre 2022 pour une durée totale d'intervention de huit semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené une vingtaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions ressources humaines, santé et sécurité, environnement, commerciale et achats.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- ◆ nous avons pris connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- ◆ nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- ◆ nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- ◆ nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2e alinéa du III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce ;
- ◆ nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- ◆ nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés,
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1. Pour certains risques (participation à la vie économique locale, relation avec les parties prenantes), nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante, pour les autres risques, des travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et dans une sélection d'entités listées ci-après : la société Pierre et Vacances France, en particulier le site de Branville, et la société Center Parcs Pays-Bas, en particulier le site De Huttenheugte ;

(1) ISAE 3000 (révisée) - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

- ♦ nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 du Code de commerce ;
- ♦ nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'Entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- ♦ pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions,
 - des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices listées ci-dessus et couvrent entre 34 % et 36 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests (36 % des effectifs et 34 % des consommations d'énergie) ;
- ♦ nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 16 décembre 2022

L'organisme tiers indépendant

EY & Associés

Philippe Aubain

Associé, Développement Durable

Annexe 1 : informations considérées comme les plus importantes

Informations sociales

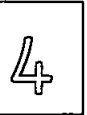
Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Moyenne annuelle des effectifs, turnover. ◆ Taux de retour des saisonniers (périmètre Pierre et Vacances France). ◆ Taux de fréquence, taux de gravité des accidents du travail. ◆ Part des COMEX/CODIR composés de 30 % de femmes a minima. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ L'emploi (attractivité, rétention). ◆ La santé et la sécurité (actions de prévention). ◆ L'égalité de traitement (égalité hommes / femmes).

Informations environnementales

Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Consommations d'énergie par nuitée. ◆ Part d'énergie renouvelable dans les consommations d'énergie globales pour Center Parcs (en kWh). ◆ Emissions de gaz à effet de serre en tonnes équivalent CO₂ : <ul style="list-style-type: none"> - -Scope 1 ; - -Scope 2 ; - -Scope 3, dont : <ul style="list-style-type: none"> - Achats de biens et services, - Activités liées aux combustibles et à l'énergie, - Déchets générés en phase d'exploitation, - Autres émissions liées à l'aval – Déplacements des clients et restauration. ◆ Consommations d'eau par nuitée. ◆ Taux de tri des déchets d'exploitation pour Center Parcs. ◆ Part des sites livrés dans l'année sur des terrains déjà artificialisés. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ La stratégie Réinvention 2025 et ses implications sur la stratégie RSE du Groupe, ainsi que sa déclinaison au niveau des BL. ◆ Le suivi des énergies, dont les énergies renouvelables, et des consommations d'eau. ◆ La progression de la stratégie carbone. ◆ La gestion des déchets en phase d'exploitation et de rénovation. ◆ Les projets de développement. ◆ La certification Clef Verte. ◆ La biodiversité.

Informations sociétales

Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Les achats responsables. ◆ La participation à la vie économique locale. ◆ L'expérience client.



4.8 Tableau de concordance DPEF

Informations	Chapitres
Description du Modèle d'Affaires	Chapitre 1 du Document d'enregistrement universel
Description des principaux risques liés à l'activité du Groupe	Chapitre 2 du Document d'enregistrement universel
Respect des Droits de l'Homme	4.3.1.2
Lutte contre la corruption	4.3.1.1
Changement climatique	4.4.3
Économie circulaire	4.4.2.3
Gaspillage alimentaire	4.2.2
Accords collectifs	4.3.2.1
Lutte contre les discriminations	4.3.2.5
Engagements sociétaux	4.3.5
Lutte contre l'évitement fiscal	4.3.1.3
Respect du bien-être animal, alimentation responsable, équitable et durable	4.2.2

4.9 Plan de vigilance

4.9.1 Cadre réglementaire

Conformément à la loi relative au devoir de vigilance des sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordre, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a élaboré un plan de vigilance.

Ce plan contient les mesures de vigilance raisonnables propres à identifier les risques et à prévenir les atteintes graves envers :

- ♦ les droits humains et les libertés fondamentales ;
- ♦ la santé et la sécurité des personnes ;
- ♦ l'environnement.

Il vise les risques majeurs résultant des activités du Groupe et des sociétés que le Groupe contrôle, ainsi que les activités des sous-traitants et fournisseurs avec lesquels est entretenue une relation commerciale établie.

Gouvernance

Le plan de vigilance a été construit par des représentants des directions gestion du risque, RSE, compliance et achats RSE et a impliqué d'autres directions notamment la direction des ressources humaines, la direction des risques opérationnels et l'exploitation.

4.9.2 Cartographie des risques du devoir de vigilance

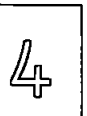
Méthodologie

La cartographie des risques liés au devoir de vigilance a été élaborée à partir des sources suivantes :

- ◆ l'analyse de matérialité des enjeux de développement durable du Groupe (2016) ;
- ◆ la cartographie des risques majeurs 2022 ;
- ◆ la cartographie des risques RSE (mise à jour en 2020) ;
- ◆ la cartographie des risques achats RSE.

La cartographie des risques liés au devoir de vigilance a été réalisée en 2022 au moyen de la méthodologie d'un cabinet externe et a permis l'identification de plusieurs détenteurs de droits (collaborateurs, travailleurs précaires (saliés à temps partiel, saisonniers, extras, etc.), communautés riveraines, fournisseurs, clients) d'une part et d'enjeux et risques prioritaires en matière de droits de l'homme, d'environnement, et de santé et sécurité au vu des activités du Groupe et de son implantation géographique d'autre part.

Un plan de vigilance et des plans d'actions et indicateurs établis par typologie de risques ont été rédigés et seront présentés en Comex d'ici la fin de l'année 2022.



4.9.3 Procédures d'évaluation de la situation des marques, sous-traitants et fournisseurs

4.9.3.1 Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Organisation du contrôle interne pour les risques *business* et droit du travail

L'audit interne Groupe, en partenariat avec la Direction *Risk Management* et sous la supervision du Secrétaire Général du Groupe, assure le suivi de la cartographie des risques du Groupe et intervient dans les différents pôles d'activité, notamment le tourisme, dans le cadre d'objectifs annuels d'audit, ainsi qu'au travers de missions ponctuelles pouvant concerner l'ensemble des métiers et filiales.

Charte du lanceur d'alerte

La charte du lanceur d'alerte a été actualisée et diffusée à l'ensemble des collaborateurs des *Business Lines Holding*, Direction des Grands Projets, Center Parcs Europe, Pierre & Vacances France et Maeva. Les salariés et toute partie prenante (fournisseurs, partenaires, clients, etc.) peuvent ainsi émettre une alerte notamment pour signaler des faits de corruption, via la plateforme en ligne sécurisée et confidentielle *Whispli*. En 2021-2022, 1 alerte a été effectuée via ce dispositif d'alerte.

Ces documents (charte du lanceur d'alerte et procédure sur la gestion des conflits d'intérêts) sont disponibles sur l'Intranet.

Organisation relative aux risques liés à l'exploitation

Procédures d'évaluation du Groupe

Le Groupe a intégré dans sa feuille de route RSE des procédures et des plans d'actions afin d'évaluer et de prévenir les risques couverts par le devoir de vigilance. Ce dispositif est détaillé dans les sections suivantes du Document d'enregistrement universel :

Risques liés au devoir de vigilance	Sections dans le Document d'enregistrement universel
	4.1.2. L'écoute de nos parties prenantes
Droits Humains	4.3.1. Des pratiques éthiques et responsables
	4.2.3. Soutenir les projets d'intérêt général au bénéfice des populations locales
Santé et sécurité des collaborateurs et clients	4.3.2.3. S'engager en faveur de la santé-sécurité des collaborateurs
	4.3.2. Continuer d'engager les collaborateurs
Environnement	4.4.4. Limiter l'empreinte environnementale et carbone et favoriser la biodiversité

Les Directions des Opérations de Center Parcs Europe et de Pierre & Vacances intègrent des experts dédiés à la sécurité opérationnelle (qualité de l'eau, prévention incendie, etc.). Elles coordonnent la politique en matière d'hygiène et de sécurité sur les

sites pour l'ensemble des clients et des collaborateurs, et mènent l'ensemble des actions nécessaires (formations, audits opérationnels, gestion de crise).

Center Parcs

La gestion des risques est organisée par pays. Un Responsable Risques est ainsi l'interlocuteur national des équipes opérationnelles de chaque pays et suit les besoins et l'évolution des lois et réglementations locales. Le processus de *management* des risques opérationnels est fondé sur la norme ISO 14001 et sur un système *management* HSE.

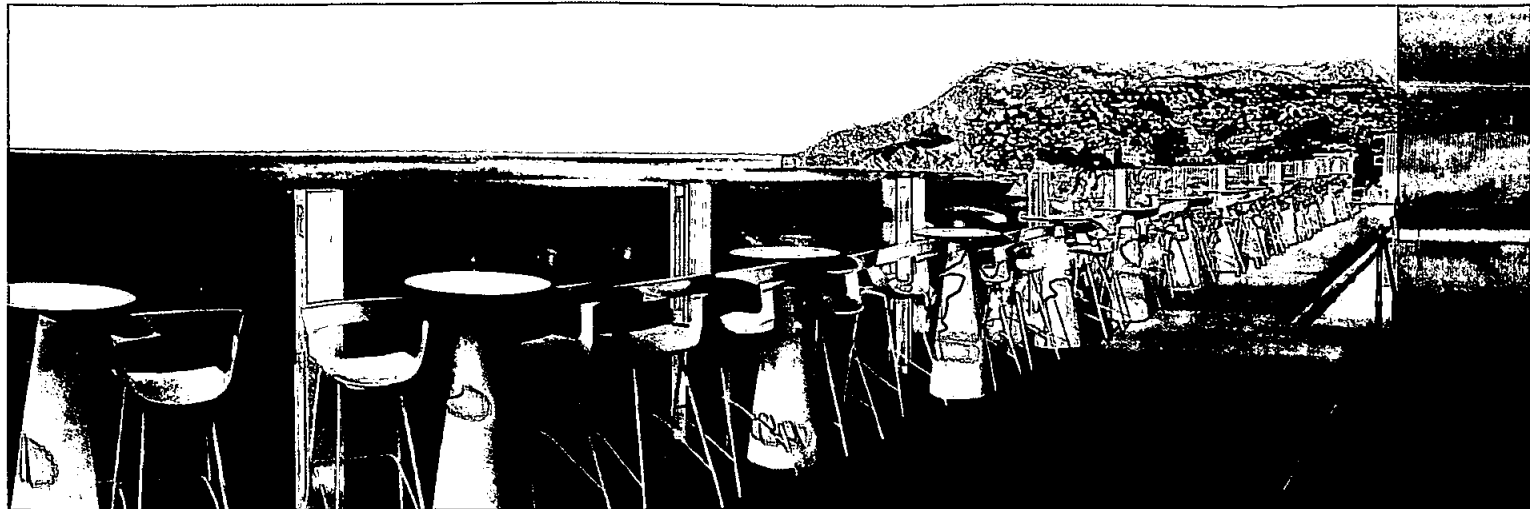
Pierre & Vacances France, Pierre & Vacances Espagne et maeva

Le Responsable Risques Opérationnels Prévention & Sécurité gère les périmètres France et maeva. Il s'assure de la bonne mise en place des procédures définies à l'échelle de chaque *Business Line*, s'assure que les employés des sites réalisent les formations obligatoires et réalisent des audits de site.

Sur le périmètre Espagne, un outil de prévention des risques permet à chaque site de réaliser une analyse des risques et d'établir son « Document Unique des Risques ».

4.9.3.2 Fournisseurs et sous-traitants

Voir paragraphe 4.3.4 « Stimuler la performance RSE de l'entreprise en développant les achats responsables ».



ÉTATS FINANCIERS 5

5.1	Analyse des résultats consolidés	148	5.3	Analyse des résultats de la Société	229
5.1.1	Comptes IFR5 et <i>reporting</i> opérationnel	148	5.3.1	Situation de l'activité de la Société	229
5.1.2	Résultats du Groupe selon le <i>reporting</i> opérationnel	152	5.3.2	Évolution de l'activité	229
5.1.3	Investissements et structure financière selon le <i>reporting</i> opérationnel	158	5.3.3	Évolution de la structure bilancielle	230
5.1.4	Perspectives	162	5.3.4	Perspectives d'avenir	230
5.1.5	Contrats importants	162	5.3.5	Filiales et participations	230
5.2	États financiers consolidés	163	5.3.6	Affectation du résultat	231
5.2.1	Compte de résultat consolidé	163	5.3.7	Rappel des dividendes distribués	231
5.2.2	État du résultat global	163	5.3.8	Dépenses non déductibles fiscalement	231
5.2.3	Bilan consolidé	164	5.3.9	Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	232
5.2.4	Tableau des flux de trésorerie consolidé	165	5.3.10	Informations sur les délais de paiement	233
5.2.5	Tableau de variation des capitaux propres consolidés	166	5.4	États financiers sociaux	234
5.2.6	Notes annexes aux comptes consolidés	167	5.4.1	Compte de résultat	234
5.2.7	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	223	5.4.2	Bilan	235
			5.4.3	Annexe aux comptes sociaux	237
			5.4.4	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	265

5.1 Analyse des résultats consolidés

5.1.1 Comptes IFRS et reporting opérationnel

La norme IFRS 11 « Partenariats », applicable pour le Groupe depuis l'exercice 2014/2015, entraîne la consolidation des coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence.

La norme IFRS 16 « Contrats de location », appliquée aux états financiers consolidés primaires pour la première fois au titre de l'exercice 2019/2020, conduit à :

- ♦ reconnaître au bilan tous les engagements de location, sans distinction entre les contrats de location opérationnelle et les contrats de location-financement, avec la constatation d'un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat de location et d'une dette au titre de l'obligation de paiements de loyers futurs.

La charge de loyers est remplacée par des intérêts financiers et par la charge d'amortissement linéaire sur la durée de location du droit d'utilisation. Les économies de loyer obtenues des bailleurs ne sont pas reconnues au compte de résultat, mais viennent en déduction de la valeur du droit d'utilisation et de l'obligation locative, minorant d'autant les amortissements et les frais financiers restant à comptabiliser sur la durée résiduelle des baux ;

- ♦ annuler, dans les comptes consolidés, une quote-part du chiffre d'affaires et de la plus-value au titre des cessions réalisées dans le cadre des opérations immobilières avec des tiers (compte tenu des droits de location détenus par le Groupe).

Afin de refléter la réalité opérationnelle des métiers du Groupe et la lisibilité de leur performance, la communication financière du Groupe, en ligne avec le Reporting opérationnel tel que suivi par le Management, continue d'intégrer proportionnellement les résultats des co-entreprises et n'intègre pas l'application de la norme IFRS 16. En particulier, la charge de loyers est reconnue en charge opérationnelle. Les économies de loyers, obtenues sous la forme d'avoirs ou de franchises, sont reconnues en déduction de la charge opérationnelle au moment où la dette de loyers est éteinte juridiquement.

Indicateurs alternatifs de performance (IAP)

L'analyse des performances opérationnelles du Groupe repose sur les indicateurs alternatifs de performance présentés ci-après. Ceux-ci ont été déterminés dans le cadre de la planification budgétaire et du reporting du Groupe, en interne et en externe. Le Groupe estime que ces indicateurs sont pertinents pour les utilisateurs des états financiers pour comprendre de façon adéquate la performance du Groupe, notamment sur le plan opérationnel.

Les principaux IAP utilisés dans la communication financière du Groupe sont les suivants :

- ♦ **chiffre d'affaires reporting opérationnel** : chiffre d'affaires consolidé retraité de l'incidence des normes IFRS 11 et IFRS 16 ;

Par ailleurs, les résultats du Groupe sont présentés selon les secteurs opérationnels suivants, définis conformément à la norme IFRS 8 ⁽¹⁾ :

- ♦ le secteur opérationnel Center Parcs, regroupant à la fois l'exploitation des Domaines commercialisés sous les marques Center Parcs, Sunparks et Villages Nature®, et les activités de construction/rénovation d'actifs touristiques et de commercialisation immobilière aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique ;
- ♦ le secteur opérationnel Pierre & Vacances, regroupant l'activité touristique réalisée en France et en Espagne sous les marques Pierre & Vacances et maeva.com, l'activité immobilière en Espagne, et l'activité de la Direction de l'Asset Management (en charge notamment de la relation avec les bailleurs individuels et institutionnels) ;
- ♦ le secteur opérationnel Adagio, regroupant l'exploitation des résidences urbaines prises à bail par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs et confiées en mandat de gestion à la joint-venture Adagio SAS, ainsi que l'exploitation des sites directement pris à bail par la joint-venture ;
- ♦ un secteur opérationnel regroupant la Direction des Grands Projets (en charge de la construction et réalisation des nouveaux actifs pour le compte du Groupe en France) et Senioiales, filiale de promotion immobilière et d'exploitation de résidences non médicalisées pour seniors autonomes ;
- ♦ le secteur opérationnel Corporate, incluant les activités de Holding.

Pour rappel, le reporting opérationnel du Groupe tel que suivi par le Management, conformément à la norme IFRS 8, est présenté dans la Note 3 – Informations par secteur opérationnel de l'annexe aux comptes consolidés au 30 septembre 2022.

- ♦ **résultat opérationnel courant (ROC ou EBIT) reporting opérationnel** : résultat opérationnel consolidé avant autres produits et charges opérationnels non courants (éléments qui par nature ne rentrent pas dans l'appréciation de la performance opérationnelle courante des *business lines*), retraité de l'incidence des normes IFRS 11 et IFRS 16 ;
- ♦ **EBITDA ajusté reporting opérationnel** : résultat opérationnel courant reporting opérationnel retraité des provisions et les dotations nettes aux amortissements sur actifs opérationnels immobilisés ;
- ♦ **dette nette (ou endettement financier net)** : la dette nette représente le niveau de la dette financière contractée par le Groupe auprès de tiers externes, diminué de la trésorerie et équivalent de trésorerie.

(1) *Se reporter au Document d'enregistrement universel, pages 181-182, déposé auprès de l'AMF le 17 mars 2022 et disponible sur le site internet du Groupe : www.groupepvcp.com.*

Tableaux de réconciliation reporting opérationnel/Comptes IFRS

Compte de résultat

<i>(en millions d'euros)</i>	FY 2022 reporting opérationnel	Retraitements IFRS 11	Incidence IFRS 16	FY 2022 IFRS
Chiffre d'affaires	1 769,8	- 90,5	- 67,0	1 612,3
Achats et services extérieurs	- 1 206,1	+ 70,4	+ 443,8	- 691,9
<i>Dont coûts des ventes des actifs immobiliers</i>	- 131,4		+ 66,3	- 65,1
<i>Dont loyers propriétaires</i>	- 427,7	+ 20,0	+ 368,2 ⁽¹⁾	- 39,5
Charges de personnel	- 403,2	+ 14,7	-	- 388,4
Autres charges et produits d'exploitation	10,7	- 2,1	- 0,8	7,8
Dotations/reprises amortissements et provisions	- 72,5	+ 4,1	- 196,0	- 264,4
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	98,6	- 3,4	+ 180,0	275,3
EBITDA ajusté	156,5	- 6,1	+ 376,0	526,4
Autres charges et produits opérationnels	- 53,1	+ 14,4	-	- 38,7
Gain provenant de la restructuration de la dette	418,4	-	-	418,4
Charges et produits financiers	- 100,7	+ 1,3	- 216,4	- 315,9
QP résultat sociétés mises en équivalence	- 1,6	- 13,1	- 0,2	- 14,9
Impôts sur les résultats	- 36,6	+ 0,8	+ 2,9	- 32,9
RÉSULTAT NET	325,0	-	- 33,8	291,3

(1) Dans le reporting financier interne du Groupe, la charge de loyers est reconnue en charge opérationnelle. Les économies de loyers, obtenues sous la forme d'avoirs ou de franchises, sont reconnues en déduction de la charge opérationnelle au moment où la dette de loyers est éteinte juridiquement. Le montant de 368,2 millions d'euros intègre ainsi une économie de 11 millions d'euros sur l'exercice, par application des accords conclus avec les bailleurs.

<i>(en millions d'euros)</i>	FY 2021 reporting opérationnel	Retraitements IFRS 11	Incidence IFRS 16	FY 2021 IFRS
Chiffre d'affaires	1 053,5	- 39,9	- 76,4	937,2
Achats et services extérieurs	- 955,8	+ 36,7	+ 393,6	- 525,5
<i>Dont coûts des ventes des actifs immobiliers</i>	- 159,0	-	+ 76,1	- 82,9
<i>Dont loyers propriétaires</i>	- 342,3	+ 15,5	+ 304,5 ⁽¹⁾	- 22,4
Charges de personnel	- 280,9	+ 9,8	-	- 271,1
Autres charges et produits d'exploitation	15,1	- 9,6	+ 0,6	6,0
Dotations/reprises amortissements et provisions	- 68,5	+ 14,4	- 217,4	- 271,5
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	- 236,7	+ 11,4	+ 100,4	- 124,9
EBITDA ajusté	- 186,8	+ 7,6	+ 317,8	138,6
Autres charges et produits opérationnels	- 35,3	+ 2,6	- 1,7	- 34,3
Charges et produits financiers	- 43,7	+ 3,3	- 184,3	- 224,7
QP résultat sociétés mises en équivalence	- 1,4	- 17,5	- 6,0	- 24,8
Impôts sur les résultats	- 24,2	+ 0,2	+ 6,4	- 17,5
RÉSULTAT NET	- 341,3	-	- 85,1	- 426,4

(1) Dans le reporting financier interne du Groupe, la charge de loyers est reconnue en charge opérationnelle. Les économies de loyers, obtenues sous la forme d'avoirs ou de franchises, sont reconnues en déduction de la charge opérationnelle au moment où la dette de loyers est éteinte juridiquement. Le montant de 304,5 millions d'euros intègre ainsi :

- i. une économie de l'ordre de 29 millions d'euros correspondant au montant de franchise de loyers abandonnée par les bailleurs signataires de l'avenant, compensée en grande partie par une charge de 28 millions d'euros correspondant à la valeur faciale des bons séjours qui leur ont été attribués ;
- ii. une économie de 7 millions d'euros relative aux loyers suspendus envers les bailleurs non-signataires au titre des périodes de fermeture administrative durant lesquelles le Groupe considère, sur la base du fondement juridique de l'exception d'inexécution ou sur celui des dispositions de l'article 1722 du Code de Civil, que la dette de loyer est éteinte ;
- iii. une économie nette réalisée par l'application des accords conclus avec les bailleurs institutionnels, représentant un montant de l'ordre de 39 millions d'euros au titre de l'exercice FY 2021.



Le chiffre d'affaires du Groupe en normes IFR5 s'élève à 1 612 millions d'euros, en croissance de 72 % par rapport à l'exercice précédent, encore impacté par les mesures restrictives dans le contexte de crise sanitaire. La progression du chiffre d'affaires est liée aux activités touristiques, bénéficiant d'un contexte général de *travel revenge* et d'une hausse des prix moyens de vente notamment liée à une montée en gamme de l'offre. Le résultat net du Groupe s'élève à près de 291 millions d'euros, intégrant, au-delà de l'EBITOA de 526 millions d'euros, un gain de

418 millions d'euros provenant des Opérations de Restructuration, finalisées le 16 septembre 2022 (cf. *infra*). La restructuration financière du Groupe a également impacté les charges financières, en hausse de 91 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent, liée notamment aux frais de conseil externes (42 millions d'euros) et à la hausse des charges financières sur les contrats de location (+ 32 millions d'euros), traduisant l'augmentation du taux d'emprunt marginal retenu pour les contrats ayant été modifiés au cours des 12 derniers mois.

Bilan

<i>(en millions d'euros)</i>	30 septembre 2022 reporting opérationnel	Incidence IFR5 16	30 septembre 2022 IFRS
Écarts d'acquisition	138,8	-	138,8
Immobilisations nettes	390,0	- 3,4	386,6
Actifs en location financement/Droits d'utilisation	74,9	+ 2 068,1	2 143,0
EMPLOIS	603,7	+ 2 064,7	2 668,4
Fonds propres	241,1	- 596,6	- 355,5
Provisions pour risques et charges	124,4	+ 12,7	137,1
Dettes financières nettes	- 66,8	-	- 66,8
Dettes liées aux actifs en loc. fin./Obligations locatives	88,4	+ 2 712,3	2 800,7
8FR et autres	216,6	- 63,7	152,9
RESSOURCES	603,7	+ 2 064,7	2 668,4

<i>(en millions d'euros)</i>	30 septembre 2021 reporting opérationnel	Incidence IFR5 16	30 septembre 2021 IFRS
Écarts d'acquisition	138,2	-	138,2
Immobilisations nettes	356,8	-	356,8
Actifs en location financement/Droits d'utilisation	80,5	+ 2 010,1	2 090,6
EMPLOIS	575,5	+ 2 010,1	2 585,6
Fonds propres	- 423,9	- 562,5	- 986,4
Provisions pour risques et charges	92,3	+ 15,4	107,6
Dettes financières nettes	529,8	-	529,8
Dettes liées aux actifs en loc. fin./Obligations locatives	91,7	+ 2 626,2	2 717,8
8FR et autres	285,7	- 69,0	216,7
RESSOURCES	575,5	+ 2 010,1	2 585,6

Le bilan IFR5 du Groupe fait apparaître :

- ♦ une augmentation des fonds propres de - 986,4 millions d'euros au 30 septembre 2021 à - 355,5 millions d'euros au 30 septembre 2022, conséquence notamment des augmentations de capital du 16 septembre 2022, en numéraire pour un montant de 200,4 millions d'euros et par conversion de dette pour un montant de 554,8 millions d'euros. Les fonds propres demeurent négatifs au 30 septembre 2022 en raison de

l'incidence de la norme IFR5 16, celle-ci ayant été appliquée selon la méthode rétrospective ;

- ♦ un désendettement massif, la dette financière nette passant de 529,8 millions au 30 septembre 2021 d'euros à - 66,8 millions d'euros au 30 septembre 2022, grâce à la conversion de dette en capital mentionnée *supra*, et le remboursement en numéraire d'une fraction de l'endettement financier existant avant restructuration pour 160 millions d'euros.

Tableau de flux de trésorerie

<i>(en millions d'euros)</i>	FY 2022 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	Autre effet ⁽¹⁾	FY 2022 IFRS
Capacité d'auto-financement après intérêts financiers et impôts	+ 28,9	+ 160,4		+ 189,3
Variation du besoin en fonds de roulement	- 110,0	+ 6,4		- 103,6
Flux provenant de l'activité	- 81,1	+ 166,8		+ 85,7
Investissements nets liés à l'exploitation	- 58,2	-		- 58,2
Investissements nets financiers	- 10,0	-		- 10,0
Acquisition de filiales	- 5,4	-		- 5,4
Flux affectés aux investissements	- 73,7	-		- 73,7
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS	- 154,8	+ 166,8		+ 12,0
Augmentation de capital en numéraire	+ 200,5	-		+ 200,5
Acquisitions et cessions d'actions propres	-	-		-
Variation des emprunts et des dettes	+ 116,1	-	- 115,2	+ 0,9
Autres flux liés aux opérations de financement	+ 72,3	- 166,8	- 75,8	- 170,3
FLUX AFFECTÉS AU FINANCEMENT	+ 388,9	- 166,8	- 191,0	+ 31,0
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	+ 234,1	-	- 191,0	+ 43,1
TRÉSORERIE D'OUVERTURE	221,0	-	-	221,0
Lignes de crédit tirées et réinstallées sous forme de dette ou capitalisées durant la restructuration			+ 191,0	+ 191,0
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	455,1	-	-	455,1

(1) Dans le reporting opérationnel, l'effet des opérations de restructuration et de refinancement sur les lignes bancaires tirées a été traité en flux de financement et non comme un ajustement de la variation de la trésorerie nette.

<i>(en millions d'euros)</i>	FY 2021 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	Reclassements ⁽¹⁾	FY 2021 IFRS
Capacité d'auto-financement après intérêts financiers et impôts	- 242,5	+ 132,9	-	- 109,6
Variation du besoin en fonds de roulement	+ 109,2	+ 11,9	- 1,6	+ 119,4
Flux provenant de l'activité	- 133,4	+ 144,8	- 1,6	+ 9,9
Investissements nets liés à l'exploitation	- 38,7	-	-	- 38,7
Investissements nets financiers	- 12,3	-	-	- 12,3
Acquisition de filiales	+ 0,7	-	-	+ 0,7
Dividendes reçus (ou remontée résultat) des MEE	-		+ 1,6	1,6
Flux affectés aux investissements	- 50,3	-	+ 1,6	- 48,7
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS	- 183,7	+ 144,8	-	- 38,9
FLUX AFFECTÉS AU FINANCEMENT	+ 206,4	- 144,8	-	+ 61,6
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	+ 22,7	-	-	+ 22,7

(1) Reclassement de la remontée de résultat des sociétés mises en équivalence (+ 1,6 million d'euros en 2020/2021) des flux affectés aux investissements aux flux provenant de l'activité (variation de BFR).

Les flux de trésorerie font apparaître une variation positive de la trésorerie de 234,1 millions d'euros au cours de l'exercice 2021/2022, à comparer à une variation positive de 22,7 millions d'euros au cours de l'exercice 2020/2021. Cette évolution est notamment liée aux opérations de restructuration (cf. supra) et à la

capacité d'auto-financement (+ 189,3 millions d'euros), qui couvrent l'intégralité de la consommation de trésorerie liée à la variation du besoin en fonds de roulement (- 103,6 millions d'euros) et à l'investissement (- 73,7 millions d'euros).



5.1.2 Résultats du Groupe selon le reporting opérationnel

5.1.2.1 Chiffre d'affaires selon le reporting opérationnel

(en millions d'euros)	2021/2022 selon reporting opérationnel	2020/2021 selon reporting opérationnel proforma*	Évolution vs. 2020/2021	Évolution vs. 2018/2019
Center Parcs	1 067,0	607,8	75,6 %	
dont CA hébergement	751,8	395,3	90,2 %	25,5 %
Pierre & Vacances	412,6	240,3	71,7 %	
dont CA hébergement	288,6	158,8	81,8 %	- 3,8 %
Adagio	180,7	75,2	140,3 %	
dont CA hébergement	161,6	65,5	146,9 %	- 4,3 %
Grands Projets & Senioriales	107,4	121,2	- 11,3 %	-
Corporate	2,0	9,1	- 78,1 %	-
CA GROUPE ANNUEL	1 769,8	1 053,5	68,0 %	-
CA hébergement	1 202,0	619,5	94,0 %	12,6 %
CA autres activités touristiques ⁽¹⁾	342,2	181,6	88,4 %	15,1 %
CA des activités touristiques	1 544,2	801,1	92,8%	13,1 %
CA autres	225,5	252,4	- 10,6 %	-

* Chiffre d'affaires hébergement exprimé brut des commissions de distribution.

(1) Chiffre d'affaires liés aux activités sur sites (restauration, animations, boutiques, prestations de service...), honoraires de syndic & multipropriété, franchises et mandats de gestion, marges de commercialisation et chiffre d'affaires réalisé par la business line maeva.com.

Après un très bon premier semestre (chiffre d'affaires en hausse de + 141 % par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice précédent), la dynamique de croissance de l'activité s'est poursuivie au 2nd semestre (+39% par rapport au 2nd semestre de l'exercice 2020/2021), portant le chiffre d'affaires du Groupe sur l'ensemble de l'exercice 2021/2022 à 1 769 millions d'euros.

Chiffre d'affaires hébergement

Sur l'exercice 2021/2022, le chiffre d'affaires hébergement s'élève à 1 202,0 millions d'euros, représentant près du double du chiffre d'affaires enregistré sur l'exercice précédent, dans un contexte de revenge travel.

L'activité sur l'exercice est supérieure à celle d'avant-crise, avec un chiffre d'affaires en hausse de **12,6 % par rapport à celui de l'exercice 2018/2019**, dont :

♦ Center Parcs : + 25,5 %.

- + 25,5 % pour les Domaines français (et + 20,8 % hors contribution du nouveau Domaine Les Landes de Gascogne, dont le succès nouveau a été immédiat avec un taux d'occupation de 98 % sur le cœur de l'été).
- + 25,6 % pour les Domaines situés au BNG ⁽¹⁾ (+ 28,4 % en Belgique, + 15,0 % aux Pays-Bas et + 37,2 % en Allemagne).

Ces performances résultent de la hausse du prix moyen de vente (+ 23 %), grâce à la montée en gamme des Domaines. Le taux d'occupation moyen s'établit à 75,4 % (vs. 76 % sur l'exercice 2019).

(1) Belgique, PAYS-BAS, Allemagne.

(2) RevPar = chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de nuits offertes.

♦ Pierre & Vacances : - 3,8 %.

- - 5,6 % pour les résidences en France, dans un contexte de baisse significative de l'offre (- 17 % de nuits offertes vs. 2018/2019 du fait de non-renouvellement de baux ou de désengagements de sites déficitaires). À stock constant, le chiffre d'affaires est en croissance (RevPar ⁽²⁾ en hausse de 13,7 %).

Le prix moyen de vente est en hausse de + 3,2 % sur l'ensemble des destinations, et le taux d'occupation progresse de 4,3 points, à 75,1 %.

- + 3,9 % pour les sites en Espagne, bénéficiant de la croissance du parc exploité (nombre de nuits offertes en hausse de 11,3 %) et d'une progression du prix moyen de vente (+ 7,5 %).

♦ Adagio : - 4,3 %.

Après un 1^{er} semestre en retrait de - 20,4 % par rapport au 1^{er} semestre 2019, l'activité des résidences avec urne croissante au second semestre avec une accélération d'un trimestre sur l'autre (+ 1,6 % au 3^e trimestre et + 16,0 % au 4^e trimestre), tirée par la clientèle Loisirs domestique en France et le retour de la clientèle internationale à Paris et en Île-de-France.

Sur l'exercice, le prix moyen de vente est en hausse de + 4,9 % et le taux d'occupation s'établit à 72,4 % (vs. 78,8 % en 2019).

Ces performances confortent la pertinence des orientations stratégiques du Groupe et la qualité de son offre touristique qui répond aux aspirations nouvelles des clients pour un tourisme de proximité. Le Groupe a enregistré une hausse du taux de satisfaction de sa clientèle (NPS en progression de 15 points vs. 2021) et attiré 50 % de nouveaux clients dans ses sites Center Parcs et Pierre & Vacances sur la saison estivale. Le Groupe réalise 80 % de ses ventes via les canaux de distribution directs, dont 48 % sur le web (+ 2 points vs. 2021).

Chiffre d'affaires des autres activités touristiques

Sur l'exercice 2021/2022, le chiffre d'affaires des autres activités touristiques s'élève à 342,2 millions d'euros, en croissance de 88,4 % par rapport à l'exercice 2021 et de 15,1 % par rapport à l'exercice 2019, notamment liée aux performances de Maeva (chiffre d'affaires représentant près du triple de celui enregistré sur

l'exercice 2019, porté par le succès de sa chaîne de campings les « campings Maeva » et par son réseau de gestion de location de particuliers « Maeva Home »).

Autres chiffres d'affaires

Sur l'ensemble de l'exercice 2021/2022, le chiffre d'affaires des autres activités s'établit à 225,5 millions d'euros, composé principalement :

- ♦ des opérations de rénovation de Domaines Center Parcs : 114,7 millions d'euros (vs. 118,1 millions d'euros en 2021) ;
- ♦ de l'activité de Senioales : 65,7 millions d'euros (vs. 66,6 millions d'euros en 2021) ;
- ♦ de la Direction des Grands Projets : 41,8 millions d'euros (vs. 54,5 millions d'euros en 2021), dont 33,9 millions d'euros liés au nouveau Domaine des Landes de Gascogne.

Indicateurs clés

Les indicateurs clés relatifs à l'activité d'hébergeur touristique pour l'exercice 2021/2022 présentés ci-dessous sont comparés par rapport aux mêmes indicateurs de l'exercice 2018/2019, dernier exercice non impacté par la crise du Covid, et donc considéré comme exercice de référence.

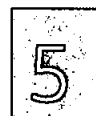
<i>(en millions d'euros)</i>	2021/2022	2018/2019	Évolution
Chiffre d'affaires hébergement <i>(en millions d'euros)</i>	1 202,0	1 067,8	+ 12,6 %
Prix moyen de vente <i>(par nuit, pour un hébergement, en euros)</i>	135,8	116,9	+ 16,1 %
Nombre de nuits disponibles	12 463 728	12 797 577	- 2,6 %
Nombre de nuits vendues	8 854 356	9 132 265	- 3,0 %
Taux d'occupation	73,6 %	74,9 %	- 1,3 point

Les prix moyens de vente sont en forte hausse par rapport à l'exercice 2018/2019 (+ 16,1 %), tirée par les Domaines Center Parcs qui bénéficient de rénovations significatives (+ 22,8 %), mais également par les autres marques, reflétant la stratégie de montée en gamme de l'ensemble du parc.

Cette croissance du prix moyen permet de compenser largement la baisse de l'offre (- 3 %, essentiellement liée à l'attrition du stock sur

les marques Pierre & Vacances en France et, dans une moindre mesure, Adagio, contrebalancée par la croissance de l'offre en Espagne et sur Center Parcs).

Le taux d'occupation s'établit à 73,6 % (75,4 % pour les Domaines Center Parcs, 75,1 % pour les résidences Pierre & Vacances en France, 72,4 % pour les Aparthotels Adagio® et 62,7 % pour la marque Pierre & Vacances en Espagne).



Analyse par marque/destination/pays

Pierre & Vacances France et Espagne

Nombre d'appartements	2021/2022	2018/2019	Évolution
Mer	11 142	13 359	- 2 217
Montagne	4 672	4 666	+ 6
Antilles	725	851	- 126
TOTAL	16 539	18 876	- 2 337

Chiffre d'affaires hébergement (en millions d'euros)	2021/2022	2018/2019	Évolution
Mer	174,4	184,2	- 5,3 %
Montagne	96,9	96,4	+ 0,5 %
Antilles	17,4	19,6	- 11,1 %
TOTAL	288,6	300,2	- 3,8 %

Prix moyens de vente (par nuit, pour un hébergement) (en euros HT)	2021/2022	2018/2019	Évolution
Mer	95,0	94,6	+ 0,4 %
Montagne	167,7	146,3	+ 14,6 %
Antilles	120,7	130,6	- 7,6 %
TOTAL	112,8	108,9	+ 3,6 %

	Nombre de nuits vendues			Taux d'occupation		
	2021/2022	2018/2019	Évolution	2021/2022	2018/2019	Évolution
Mer	1 836 091	1 947 611	- 5,7 %	68,2 %	67,6 %	+ 0,6 pt
Montagne	577 559	658 904	- 12,3 %	85,0 %	86,0 %	- 1 pt
Antilles	144 243	149 863	-3,8 %	69,4 %	63,4 %	+ 6 pts
TOTAL	2 557 893	2 756 378	- 7,2 %	71,7 %	71,2 %	+ 0,5 pt

Adagio

Nombre d'appartements	2021/2022	2018/2019	Évolution
TOTAL	9 622	9 912	- 290

Chiffre d'affaires hébergement (en millions d'euros)	2021/2022	2018/2019	Évolutions
TOTAL	161,6	168,8	- 4,3 %

Prix moyens de vente (par nuit, pour un hébergement) (en euros HT)	2021/2022	2018/2019	Évolution
TOTAL	87,8	83,7	+ 4,9 %

	Nombre de nuits vendues			Taux d'occupation		
	2021/2022	2018/2019	Évolution	2021/2022	2018/2019	Évolution
TOTAL	1 840 435	2 017 831	- 8,8 %	72,4 %	78,8 %	- 6,5 pts

Center Parcs Europe (y compris Villages Nature® Paris)

Nombre d'appartements	2021/2022	2018/2019	Évolution
Pays-Bas	5 678	5 340	+ 338
France	5 638	5 246	+ 392
Belgique	3 313	3 058	+ 255
Allemagne	3 779	3 805	- 26
TOTAL	18 408	17 449	+ 959

Chiffre d'affaires hébergement (en millions d'euros)	2021/2022	2018/2019	Évolution
Pays-Bas	197,3	171,6	+ 15,0 %
France	256,1	204,0	+ 25,5 %
Belgique	114,7	89,3	+ 28,4 %
Allemagne	183,7	133,9	+ 37,2 %
TOTAL	751,8	598,8	+ 25,5 %

Prix moyens de vente (par nuit, pour un hébergement) (en euros HT)	2021/2022	2018/2019	Évolution
Pays-Bas	150,8	121,5	+ 24,1 %
France	199,8	173,8	+ 15,0 %
Belgique	144,1	116,0	+ 24,3 %
Allemagne	171,7	133,7	+ 28,4 %
TOTAL	168,7	137,4	+ 22,8 %

	Nombre de nuits vendues			Taux d'occupation		
	2021/2022	2018/2019	Évolution	2021/2022	2018/2019	Évolution
Pays-Bas	1 308 531	1 412 869	- 7,4 %	72,0 %	75,5 %	- 3,5 pts
France	1 281 295	1 173 898	+ 9,1 %	76,0 %	75,6 %	+ 0,4 pt
Belgique	796 211	770 440	+ 3,3 %	74,6 %	71,2 %	+ 3,4 pts
Allemagne	1 069 991	1 000 850	+ 6,9 %	79,8 %	81,7 %	- 1,9 pts
TOTAL	4 456 028	4 358 057	+ 2,2 %	75,4 %	76,0 %	- 0,4 pt



Chiffre d'affaires hébergement par origine de clientèle en 2021/2022

	PV	Adagio	CPE*	TOTAL
France	65,1 %	71,7 %	27,6 %	42,8 %
Étranger	34,9 %	28,3 %	72,4 %	57,2 %
Pays-Bas	5,5 %	0,5 %	22,5 %	15,3 %
Allemagne	2,3 %	2,0 %	31,7 %	20,4 %
Belgique	3,9 %	0,6 %	12,5 %	8,8 %
Royaume-Uni	7,1 %	1,7 %	1,8 %	3,1 %
Espagne	10,0 %	1,9 %	0,0 %	2,7 %
Russie & Pays de l'Est	0,8 %	2,7 %	0,0 %	0,6 %
Italie	0,7 %	3,5 %	0,0 %	0,7 %
Scandinavie	1,0 %	0,9 %	0,2 %	0,5 %
Autres	3,6 %	14,4 %	3,6 %	4,7 %

* Hors Village Nature Paris.

Le chiffre d'affaires de location du Groupe est majoritairement réalisé par les clientèles étrangères (57,2 %), parmi lesquelles sont représentés les Allemands (20,4 %), les Néerlandais (15,3 %) et les Belges (8,8 %), du fait notamment de l'exploitation de Domaines Center Parcs aux Pays-Bas (8 villages), en Allemagne (6 villages) et en Belgique (6 villages).

5.1.2.2 Résultat du Groupe selon le reporting opérationnel

(en millions d'euros)	FY 2022 Reporting opérationnel	FY 2021 Reporting opérationnel	FY 2019 Reporting opérationnel
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 769,8	1 053,5	1 672,8
EBITDA ajusté	156,5	- 186,8	78,6
Center Parcs	139,0	- 76,6	-
Pierre & Vacances	18,7	- 58,3	-
Adagio	21,2	- 35,0	-
Grands Projets & Senioriales	- 19,8	- 17,4	-
Corporate	- 2,7	0,4	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	98,6	- 236,7	30,9
Gain provenant de la restructuration de la dette	418,4	-	-
Charges et produits financiers	- 100,7	- 43,7	-
Autres charges et produits opérationnels	- 53,1	- 35,3	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	- 1,6	- 1,4	-
Impôts	- 36,6	- 24,2	-
RÉSULTAT NET	325,0	- 341,3	- 33,0

Performances opérationnelles

Sur l'exercice 2021/2022, l'**EBITDA ajusté** s'élève 156,5 millions d'euros, représentant près du double de l'EBITDA enregistré en 2018-2019, année de référence pré-Covid. Pour rappel, l'exercice 2020/2021 avait été pénalisé par plus de 5 mois de fermeture ou d'exploitation partielle des sites.

Hors bénéfice de ces produits non-récurrents, l'EBITDA ajusté s'élève à 105 millions d'euros, en croissance par rapport à l'EBITDA ajusté 2018/2019 (79 millions d'euros), année de référence pré-Covid, et à la dernière prévision communiquée le 2 août 2022 (96 millions d'euros).

Ces performances reflètent la reprise dynamique des activités touristiques, avec un chiffre d'affaires hébergement en hausse de 12,6 % par rapport à la période d'avant-crise.

Au-delà de l'incidence de cette hausse d'activité, l'EBITDA ajusté de l'exercice 2021/2022 intègre des éléments non récurrents, dont notamment :

- ♦ l'aide dite « fermeture » perçue en France pour un montant de 24 millions d'euros ainsi que les subventions accordées par le gouvernement fédéral allemand, pour un montant de 23 millions d'euros. Pour rappel, l'exercice 2020/2021 enregistrait des indemnités liées à la baisse d'activité pour un montant d'environ 69 millions d'euros ;
- ♦ l'incidence des accords conclus avec les bailleurs du Groupe, pour un montant net de 11 millions d'euros (vs. 47 millions d'euros sur l'exercice 2020/2021) intégrant :
 - des économies nettes à hauteur de 9,5 millions d'euros réalisées par l'application des accords conclus avec les bailleurs individuels,
 - des économies résiduelles pour un montant de 1,5 million d'euros liées à l'application des accords conclus avec les bailleurs institutionnels ;
- ♦ la prise en compte des conséquences des arrêts rendus par la Cour de Cassation en date du 30 juin 2022, défavorables aux preneurs pour ce qui concerne les périodes de fermetures administratives (incidence négative de -9 millions d'euros).

Retraité de l'incidence de l'ensemble des éléments non récurrents, l'EBITDA ajusté Groupe sur l'exercice 2022 s'établit à 105 millions d'euros, supérieur à la prévision de 96 millions d'euros annoncée à l'occasion des comptes semestriels.

Gain provenant de la restructuration de la dette

Le 16 septembre 2022, dans le cadre des Opérations de Restructuration du Groupe, 554,8 millions d'euros de dette ont été convertis en capital, dont (i) 136,4 millions d'euros comptabilisés en capital/prime d'émission (montant correspondant à la juste valeur des actions émises en contrepartie, déterminée sur la base du cours de Bourse au 16 septembre 2022, date d'émission), et (ii) 418,4 millions d'euros comptabilisés en résultat financier (« Gain provenant de la restructuration de la dette »), correspondant à la différence entre la valeur comptable de la dette d'origine et la juste valeur des actions émises en contrepartie ». Pour plus de détails sur le traitement comptable des augmentations de capital et de la modification de la dette, se reporter à la Note 2.2 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 septembre 2022.

Charges et produits financiers

Les charges financières nettes (hors gain provenant de la restructuration de la dette) s'élèvent à - 100,7 millions d'euros, en augmentation de 57,0 millions d'euros par rapport à l'exercice 2020/2021, du fait notamment :

- ♦ des frais engagés dans le cadre de la restructuration financière du Groupe, pour un montant de 42 millions d'euros (frais de conseils et avocats et frais octroyés à différents créditeurs) ;
- ♦ des charges d'intérêts supplémentaires portant essentiellement sur le Nouveau Financement souscrit en juin 2021 (annualisation des intérêts portant sur la Tranche 1 tirée en juin 2021 et tirage de la Tranche 2 en novembre 2021).

Charges et produits opérationnels

Les autres charges et produits opérationnels s'élèvent à - 53,1 millions d'euros, intégrant principalement :

- ♦ des coûts engagés par le Groupe dans le cadre du déploiement de son plan stratégique RéInvention (honoraires de conseils et indemnités de départ) et de la fermeture de certains sites, pour un montant total de 23,0 millions d'euros ;
- ♦ des dépréciations d'actifs et de stocks immobiliers, notamment relatifs :
 - à Villages Nature® Paris pour un montant de 14,2 millions d'euros (décalage de la réalisation de la Tranche 1B - extension supplémentaire de près de 550 unités d'hébergement - au-delà de l'horizon du plan d'affaires révisé RéInvention),
 - à des actifs exploités par la marque Pierre & Vacances pour un montant de 7,8 millions d'euros (concerne principalement le site de l'Aquariaz à Avoriaz) ;
- ♦ le provisionnement des coûts liés au projet d'évolution des organisations annoncé le 29 septembre 2022 (redimensionnement de certaines fonctions supports et des effectifs de la Direction des Grands Projets), pour un montant de 10 millions d'euros.

Les charges non opérationnelles sur l'exercice 2021 intégraient notamment, au-delà des coûts liés à la réorganisation du Groupe et à la procédure de conciliation (- 17,8 millions d'euros), une dépréciation d'actifs et de stocks immobiliers (- 11,1 millions d'euros, notamment liés à l'abandon du projet de Center Parcs à Roybon) et des coûts liés aux désengagements de sites (5,1 millions d'euros).

Impôts

La charge d'impôts s'élève à -36,6 millions d'euros, provenant principalement d'une reprise d'impôts différés actifs en France et liée à l'actualisation des projections d'activité dans le cadre de la révision du plan d'affaires RéInvention, et à une charge d'impôts exigible en Allemagne et aux Pays-Bas.

Résultat net

Le résultat net du Groupe s'élève à 325,0 millions d'euros, conséquence de la progression des performances opérationnelles et du gain lié à la conversion de dette en capital dans le cadre des opérations de restructuration.



5.1.3 Investissements et structure financière selon le reporting opérationnel

5.1.3.1 Principaux flux de trésorerie

(en millions d'euros)	2021/2022	2020/2021
Capacité d'auto-financement après intérêts financiers et impôts	+ 28,9	- 242,5
Variation du besoin en fonds de roulement	- 110,0	+ 109,2 ⁽¹⁾
Flux provenant de l'activité	- 81,1	- 133,4
Investissements nets liés à l'exploitation	- 58,2	- 38,7
Investissements nets financiers	- 10,0	- 12,3
Acquisition de filiales	- 5,4	+ 0,7
Flux affectés aux investissements	- 73,7	- 50,3 ⁽¹⁾
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS	- 154,8	- 183,7
Augmentation de capital en numéraire	+ 200,5	-
Acquisitions et cessions d'actions propres	-	-
Variation des emprunts et des dettes	+ 116,1	+ 206,4
Autres flux liés aux opérations de financement	+ 72,3	-
FLUX AFFECTÉS AU FINANCEMENT	+ 388,9	+ 206,4
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	+ 234,1	+ 22,7

(1) Reclassement de la remontée de résultat des sociétés mises en équivalence (+ 1,6 million d'euros en 2020/2021) des flux affectés aux investissements aux flux provenant de l'activité (variation de BFR).

L'exploitation des activités du Groupe génère au cours de l'exercice 2021/2022 un besoin de trésorerie de - 81,1 millions d'euros, contre un besoin de - 133,4 millions d'euros au titre de l'exercice précédent.

Cette évolution positive résulte essentiellement de :

- ♦ la hausse de la capacité d'auto-financement (+ 28,9 millions d'euros générés au cours de l'exercice 2021/2022), liée principalement à la croissance des performances opérationnelles, alors que l'exercice précédent enregistrait une dégradation de - 242,5 millions d'euros dans un contexte de pandémie ;
- ♦ partiellement compensée par la variation du besoin en fonds de roulement (consommation de - 110,0 millions d'euros), principalement liée à la réduction des dettes d'exploitation au cours du 1^{er} semestre de l'exercice (reversement de loyers par application des avenants signés par les bailleurs individuels ainsi que de cotisations sociales UR5SAF, suspendus au 30 septembre 2021 dans le cadre de la conciliation).

Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'investissement s'établissent à - 73,7 millions d'euros et concernent principalement :

- ♦ les investissements réalisés dans le cadre de l'exploitation des sites pour 49,5 millions d'euros, dont :
 - 33,3 millions d'euros d'investissements pour la rénovation et l'amélioration du mix-produit de l'ensemble des Domaines Center Parcs, dont 13,1 millions d'euros sur les villages

néerlandais, 10,3 millions d'euros sur les villages français, 5,4 millions d'euros sur les villages belges, et 4,5 millions d'euros sur les villages allemands,

- 16,5 millions d'euros d'investissements sur les résidences et villages exploités sous les autres marques du Groupe, dont notamment 7,3 millions d'euros sur les résidences et villages Pierre & Vacances en France et en Espagne et 6,0 millions d'euros sur les Aparthotels Adagio[®],
- nets des cessions de certains actifs pour un montant de 0,4 million d'euros ;
- ♦ les investissements réalisés sur les systèmes informatiques pour 8,7 millions d'euros (acquisitions de serveurs informatiques, sites web, CRM, pour un montant de 9,0 millions d'euros, nets de cessions pour 0,3 million d'euros) ;
- ♦ une fiducie-espèce d'un montant de 8 millions d'euros consentie par le Groupe au bénéfice de l'APST (l'Association Professionnelle de Solidarité du Tourisme) afin de pouvoir continuer à bénéficier de sa garantie financière ⁽¹⁾ ;
- ♦ une augmentation des dépôts et cautionnements pour un montant net de 2,0 millions d'euros ;
- ♦ l'acquisition des titres de la Société portant les actifs exploités en Martinique de S.I.T.I. Holding à PV Holding, conformément aux accords connexes à la restructuration du Groupe, pour un montant de 5,4 millions d'euros.

(1) L'adhésion à l'APST permet à tous les opérateurs travaillant dans le secteur du tourisme qui en sont membres de bénéficier de la garantie financière prévue par le Code du Tourisme et ses textes d'application. L'article L. 211-18 du Code du Tourisme impose en effet, de justifier d'une garantie suffisante spécialement affectée au remboursement des fonds reçus, au titre des prestations entrant dans son champ d'application.

Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations de financement s'établissent à + 388,9 millions d'euros et concernent principalement :

- ♦ le produit des augmentations de capital réalisées dans le cadre de la restructuration du Groupe pour un montant de + 200,4 millions d'euros (apport en numéraire par (i) augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant de 50 millions d'euros, (ii) augmentation de capital réservée à Alcentra, Fidera, Atream (à travers son affilié Pastel Holding), Schelcher Prince Gestion et à certains porteurs d'Ornane, d'un montant de 150 millions d'euros et (iii) conversion de bons de souscriptions attribués à Alcentra et Fidera pour un montant de 0,4 million d'euros) ;
- ♦ le tirage, le 1^{er} décembre 2021, de la 2^e tranche du Nouveau Financement signé le 10 mai 2021, pour un montant nominal de 125 millions d'euros ;
- ♦ dans le cadre des Opérations de Restructuration :
 - la mise en place de dettes réinstallées pour un montant de 294,0 millions d'euros,
 - la diminution des découverts bancaires pour un montant de 75,8 millions d'euros,
 - le remboursement du financement relais pour 279,2 millions d'euros,
 - un remboursement de 25 millions d'euros sur le prêt garanti par l'État français (PGE),
 - un remboursement de 7,3 millions d'euros sur l'emprunt obligataire Euro PP,
 - un remboursement de 2,0 millions d'euros sur l'emprunt obligataire ORNANE ;
- ♦ de nouveaux crédits d'accompagnement immobiliers pour un montant (net des remboursements) de 11,6 millions d'euros (concerne principalement le programme du CP Landes de Gascogne dans le Lot-et-Garonne) ;
- ♦ l'amortissement annuel des dettes financières correspondant aux contrats de location financement pour - 3,1 millions d'euros.

5.1.3.2 Éléments bilantiels selon le reporting opérationnel

Structure du bilan

Compte tenu des principes de gestion adoptés par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs dans le cadre de l'exploitation de ses activités de tourisme et de développement immobilier, la contribution de ces deux activités au bilan consolidé présente certaines particularités.

L'activité touristique est une activité peu capitalistique, le Groupe n'ayant pas pour objectif d'être ou de rester propriétaire des résidences ou villages qu'il exploite. Ainsi, les investissements portent essentiellement sur :

- ♦ le mobilier des appartements vendus non meublés à des investisseurs particuliers ;
- ♦ les services généraux des résidences ;
- ♦ les équipements de loisirs des villages (centres aquatiques, installations sportives et de loisirs, clubs pour enfants, etc.) ;
- ♦ une partie des locaux commerciaux (restaurants, bars, salles de séminaires, etc.).

Le besoin en fonds de roulement dégagé par l'activité touristique, structurellement négatif, varie très fortement en cours d'exercice en fonction des saisons.

Concernant les activités de développement immobilier, il convient de distinguer l'activité de construction de programmes immobiliers neufs, des opérations immobilières de rénovation ;

- ♦ les programmes neufs de résidences et villages Pierre & Vacances en France sont généralement peu mobilisateurs de fonds propres, et présentent les caractéristiques financières suivantes :
 - concernant chaque nouvelle résidence, mobilisation de fonds propres correspondant à environ 10 % du prix de revient HT,
 - mise en place de crédits d'accompagnement affectés opération par opération,
 - poids relatif important des postes de besoin en fonds de roulement du bilan (clients, stocks d'encours, comptes de régularisation).

Les ventes régularisées chez le notaire et non encore reconnues en résultat sont enregistrées au bilan dans les passifs courants. Parallèlement, les dépenses encourues sur ces mêmes opérations sont enregistrées en stock d'encours. Le chiffre d'affaires et les marges de l'activité de promotion immobilière sont constatés dans le compte de résultat selon la méthode de l'avancement. Le taux d'avancement utilisé correspond à la multiplication du pourcentage d'avancement des travaux avec le pourcentage du chiffre d'affaires des ventes signées chez le notaire.

Le mode de commercialisation (vente en état futur d'achèvement) et les contraintes de pré-commercialisation que s'impose le Groupe avant de lancer les travaux garantissent des niveaux faibles de stocks de foncier et de produits finis ;

- ♦ les programmes neufs de villages Center Parcs (et notamment la construction des équipements réalisés pour le compte des institutionnels acquéreurs) se traduisent généralement par une dégradation temporaire du besoin en fonds de roulement, le Groupe préfinançant une partie des dépenses et des travaux ;
- ♦ dans le cadre de l'activité immobilière de rénovation menée pour le compte des propriétaires institutionnels de Domaines Center Parcs existants à rénover, notamment dans le cadre des opérations de cession-rénovation, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs peut être amené à porter temporairement certains actifs, ou à préfinancer certains travaux dans le cas où la libération des fonds reçus de la part des investisseurs ne se réalise qu'à la livraison du bien rénové (règles spécifiques à certains pays).



Bilan simplifié

<i>(en millions d'euros)</i>	30/09/2022 reporting opérationnel	30/09/2021 reporting opérationnel	Variations
Écarts d'acquisition	138,8	138,2	+ 0,6
Immobilisations nettes	390,0	356,8	+ 33,2
Actifs en location financement	74,9	80,5	- 5,6
TOTAL EMPLOIS	603,7	575,5	+ 28,2
Fonds propres	241,1	- 423,9	665,0
Provisions pour risques et charges	124,4	92,3	+ 32,1
Dette financière nette	- 66,8	529,8	- 596,6
Dette liée aux actifs en location financement	88,4	91,7	- 3,3
BFR et autres	216,6	285,7	- 69,1
TOTAL RESSOURCES	603,7	575,5	+ 28,2

La valeur nette comptable des écarts d'acquisition s'élève à 138,8 millions d'euros.

Les principaux écarts d'acquisition comprennent principalement le secteur opérationnel Center Parcs pour 125,1 millions d'euros et Pierre & Vacances pour 13,7 millions d'euros.

L'augmentation des immobilisations nettes (+ 33,2 millions d'euros) provient principalement :

- ♦ des investissements nets réalisés dans le cadre de l'exploitation touristique pour 49,5 millions d'euros et sur les systèmes informatiques pour 8,7 millions d'euros, déduction faite des dotations aux amortissements et aux provisions de la période (46,2 millions d'euros) ;
- ♦ de l'augmentation des autres actifs financiers non-courants (+ 9,6 millions d'euros), principalement relative à la constitution d'une fiducie-espèce d'un montant de 8,0 millions d'euros consentie par le Groupe au bénéfice de l'APST et à l'augmentation des dépôts et cautionnements pour un montant net de 2,0 millions d'euros ;
- ♦ de la hausse de la valeur des titres mis en équivalence (+ 9,1 millions d'euros), liée à la hausse du résultat des entités du sous-groupe Adagio.

Les immobilisations nettes au 30 septembre 2022 comprennent principalement :

- ♦ 123,2 millions d'euros d'actifs incorporels ; ce montant comprend principalement la valeur nette de la marque Center Parcs pour 85,9 millions d'euros ;
- ♦ 197,7 millions d'euros d'immobilisations corporelles ; ce montant inclut essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation et la commercialisation des villages des marques Center Parcs et Sunparks pour une valeur nette de 127,1 millions d'euros et des villages et résidences des marques Pierre & Vacances, Adagio, Maeva et autres pour une valeur nette de 70,6 millions d'euros ;
- ♦ 57,9 millions d'euros d'actifs financiers non courants, comprenant principalement les dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux fournisseurs ;
- ♦ 10,4 millions d'euros de titres mis en équivalence, comprenant principalement, au 30 septembre 2022, principalement la participation du Groupe dans le capital de la joint-venture Adagio.

Le montant des actifs en location financement correspond principalement aux contrats de location financement des équipements centraux du Domaine du Lac d'Ailette.

Le montant des capitaux propres s'établit à 241,1 millions d'euros au 30 septembre 2022 (à comparer à - 423,9 millions d'euros au 30 septembre 2021), après prise en compte :

- ♦ des augmentations de capital dans le cadre des Opérations de Restructuration finalisées le 16 septembre 2022 pour un montant total de 755,2 millions d'euros :
 - apport de fonds propres en numéraire de 200,4 millions d'euros, par (i) augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant de 50 millions d'euros, (ii) augmentation de capital réservée à Alcentra, Fidera, Aream (à travers son affilié Pastel Holding), Schelcher Prince Gestion et à certains porteurs d'Ornane, d'un montant de 150 millions d'euros et (iii) conversion de bons de souscriptions attribués à Alcentra et Fidera pour un montant de 0,4 million d'euros.
 - conversion en capital de 554,8 millions d'euros de dette dans le cadre d'une augmentation de capital de conversion, dont (i) 136,3 millions d'euros comptabilisés en capital/prime d'émission (montant correspondant à la juste valeur des actions émises en contrepartie, déterminée sur la base du cours de Bourse au 16 septembre 2022, date d'émission), et (ii) 418,4 millions d'euros comptabilisés en résultat financier (« Gain provenant de la restructuration de la dette », correspondant à la différence entre la valeur comptable de la dette d'origine et la juste valeur des actions émises en contrepartie) ;
- ♦ du résultat net de la période, soit - 93,4 millions d'euros hors incidence du gain provenant de la restructuration de la dette mentionné ci-dessus ;
- ♦ d'une augmentation des capitaux propres hors résultat d'un montant net de + 2,8 millions d'euros liée notamment au traitement en IFRS des écarts actuariels sur engagements de retraite.

Le solde des provisions pour risques et charges s'élève à 124,4 millions d'euros au 30 septembre 2022 (à comparer à 92,3 millions d'euros au 30 septembre 2021) et comprend principalement :

- ♦ la valeur négative des titres des sociétés mises en équivalence : 71,1 millions d'euros (principalement Villages Nature®) ;
 - ♦ les provisions pour litiges, restructuration et fermeture de sites : 30,0 millions d'euros ;
 - ♦ les provisions pour pensions et retraites : 11,6 millions d'euros ;
 - ♦ les provisions pour rénovation : 11,7 millions d'euros.
- La hausse des provisions pour risques et charges (+ 32,1 millions d'euros) est principalement liée :
- ♦ à l'augmentation de la provision sur les titres des sociétés mises en équivalence (+ 22,8 millions d'euros, essentiellement liés à Villages Nature®) ;
 - ♦ au provisionnement des coûts liés au projet d'évolution des organisations annoncé le 29 septembre 2022 (redimensionnement de certaines fonctions supports et des effectifs de la Direction des Grands Projets), pour un montant de 10 millions d'euros.

La dette financière nette (Dette bancaire/obligataire minorée de la trésorerie nette) extériorisée par le Groupe au 30 septembre 2022 s'analyse comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	30/09/2022	30/09/2021	Variations	Pour rappel 30/09/2019
Dette bancaire/obligataire	388,3	750,8	- 362,5	244,4
Trésorerie (nette des lignes de crédit tirées)	- 455,1	- 221,0	- 234,1	- 113,5
<i>Trésorerie disponible</i>	- 470,3	- 446,7	- 23,6	- 114,8
<i>Lignes de crédit tirées</i>	15,3	225,7	- 210,5	1,3
DETTE FINANCIÈRE NETTE	- 66,8	529,8	- 596,6	130,9

Le Groupe, fortement endetté au 30. septembre 2021 après deux exercices lourdement impactés par la crise sanitaire, est en **position de dette nette négative au 30 septembre 2022**, après réalisation des opérations de restructuration finalisées le 16 septembre 2022.

Ces opérations ont notamment consisté en :

- ♦ la conversion en capital de 554,8 millions d'euros de dette dans le cadre d'une augmentation de capital de conversion ;
- ♦ le remboursement en numéraire d'une fraction de l'endettement financier existant à hauteur de 159,6 millions d'euros ;
- ♦ la mise en place d'un nouveau financement réinstallé le 16 septembre 2022, d'un montant nominal de 302,5 millions d'euros, et dont la maturité est de 5 ans.

La dette financière brute au 30 septembre 2022 (403,6 millions d'euros y inclus les lignes de crédits tirées) correspond ainsi principalement :

- ♦ à la dette réinstallée pour un montant total de 302,5 millions d'euros, correspondant à :
 - un emprunt à terme d'un montant nominal de 174,0 millions d'euros, portant intérêt au taux EURIBOR 3 mois auquel s'ajoute une marge de 3,75 % ;
 - un emprunt à terme d'un montant nominal de 123,8 millions d'euros, portant intérêt au taux EURIBOR 3 mois auquel s'ajoute une marge de 2,50 % ;
 - un emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté d'un montant nominal de 1,8 million d'euros, portant intérêts au taux EURIBOR 3 mois auquel s'ajoute une marge de 4,25 % ;
 - un emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté d'un montant nominal de 2,9 millions d'euros, portant intérêt au taux EURIBOR 3 mois auquel s'ajoute une marge de 3,90 % ;
- ♦ au solde du prêt garanti par l'État pour un montant de 25,0 millions d'euros. Ce PGE, mis en place en novembre 2021 pour un montant nominal de 34,5 millions d'euros, a fait l'objet

d'un remboursement partiel de 9,5 millions d'euros le 16 septembre 2022. La maturité du prêt a été alignée sur la maturité des lignes de financement décrites ci-dessus ;

- ♦ aux crédits contractés par le Groupe dans le cadre du financement des programmes immobiliers destinés à être cédés pour 56,9 millions d'euros (41,9 millions d'euros sur le programme CP du Lot-et-Garonne, 12,5 millions d'euros sur le programme d'Avoniz et 2,5 millions d'euros de crédits d'accompagnement Seniores) ;
- ♦ aux lignes de crédit tirées pour un montant de 15,3 millions d'euros ;
- ♦ à des dépôts et cautionnements pour un montant de 2,0 millions d'euros ;
- ♦ à divers crédits bancaires pour un montant de 1,2 million d'euros ;
- ♦ à des intérêts courus pour un montant de 0,7 million d'euros.

Ratio financiers

La documentation bancaire prévoit le respect de 3 ratios financiers à compter du premier semestre de l'exercice 2022/2023 :

- ♦ ratio de levier: la dette bancaire totale consolidée nette du Groupe subsistant à l'issue des Opérations de Restructuration ne devra pas représenter plus de 3,75x à 5x l'EBITDA consolidé, ce ratio étant apprécié semestriellement ;
- ♦ minimum de liquidité : le montant de la trésorerie disponible ne devra pas être inférieure à 25 millions d'euros (au 31 mars) et 100 millions d'euros (au 30 septembre) ;
- ♦ covenant de Capex : le montant de CAPEX devra être inférieur à un certain niveau testé annuellement. Ce niveau est de 130 millions d'euros au 30 septembre 2023, de 120 millions d'euros au 30 septembre 2024, de 110 millions d'euros au 30 septembre 2025 et de 90 millions d'euros au 30 septembre 2026.

Le montant de la dette liée aux actifs en location financement correspond principalement au retraitement des contrats de location financement concernant les équipements centraux du Center Parcs du Domaine du Lac d'Ailette.

5

5.1.4 Perspectives

Une situation financière assainie

Le 16 septembre 2022, les Opérations de Restructuration financière et capitalistique ont été finalisées.

Cette restructuration a permis un important apport de fonds propres et une réduction significative de l'endettement du Groupe :

- ♦ apport de fonds propres d'environ 200 millions d'euros ;
- ♦ désendettement massif du Groupe avec, notamment, la conversion en capital de 555 millions d'euros de dette ;
- ♦ émission et attribution gratuite de 42 321 972 bons de souscription d'actions de la Société (les « BSA Actionnaires ») au profit de l'ensemble de ses actionnaires justifiant d'une inscription en compte de leurs actions le 5 août 2022 ;
- ♦ émission de 41 934 100 bons de souscription d'actions de la Société (les « BSA Créanciers ») à l'occasion de leur détachement des actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital de conversion susmentionnée ;
- ♦ émission et attribution gratuite de 39 107 134 bons de souscription d'actions de la Société (les « BSA Garants ») au profit d'Alcentra et de Fidera, lesquels ont été exercés par ces derniers avant le 30 septembre, donnant lieu à l'émission d'autant d'actions ordinaires nouvelles de la Société ; et
- ♦ mise en place d'un nouveau financement d'un montant global maximum en principal d'environ 300 millions d'euros, dont l'échéance est pour l'essentiel à horizon 2027.

Les prévisions de trésorerie à 12 mois sont désormais excédentaires et montrent que le Groupe est en mesure de faire face aux besoins de ses activités. Le Groupe estime enfin que sa structure financière

post-Opérations de Restructuration, considérablement assainie et allégée, aura pour effet de desserrer les contraintes qui pèsent actuellement sur le Groupe.

Après réalisation des opérations de restructuration, 25,4 % ⁽¹⁾ du capital de Pierre et Vacances SA est détenu par Alcentra, 24,2 % par Fidera, 11,9 % par les créanciers du PGE, 8,8 % par Pastel Holding, et 29,7 % par le flottant (dont 16,1% issus de la conversion de capital réservée à Schelcher Prince Gestion et à certains porteurs d'Ornane).

La réalisation des opérations de restructuration s'accompagne d'un renouvellement intégral du Conseil d'Administration, désormais présidé par M. Georges Sampeur.

Avec une gouvernance entièrement renouvelée, le Groupe dispose des ressources nécessaires à la mise en œuvre de son Plan Stratégique « RéInvention ».

Activité au 1^{er} trimestre de l'exercice 2022/2023

Le portefeuille de réservations touristiques engrangé à date pour le 1^{er} trimestre de l'exercice 2022/2023 est en hausse par rapport à celui de l'exercice précédent, tiré notamment par les performances de Center Parcs, validant la stratégie du Groupe, et d'Adagio. Cette croissance est liée à la fois à la poursuite de la hausse des prix moyen de vente, ainsi qu'à une progression du nombre de nuits vendues.

Dans un contexte macro-économique difficile, le Groupe reste vigilant et mène un travail approfondi sur ses coûts de structure.

5.1.5 Contrats importants

Compte tenu de son activité, le Groupe n'a pas conclu, à la date de dépôt du présent Document d'enregistrement universel, de contrats importants autres que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires, à l'exception des accords conclus dans le cadre des Opérations de Restructuration du Groupe décrits dans les notes annexes aux comptes consolidés.

(1) Sur base non diluée, cf. communiqué de presse du 16 septembre 2022, disponible sur le site Internet du Groupe : www.groupepvcpc.com

5.2 États financiers consolidés

5.2.1 Compte de résultat consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Chiffre d'affaires	25	1 612 313	937 196
Achats et services extérieurs	26	- 691 932	- 525 515
Charges de personnel	27	- 388 441	- 271 169
Amortissements et provisions	28	- 264 439	- 271 498
Autres produits d'exploitation	29	31 772	35 744
Autres charges d'exploitation	29	- 23 971	- 29 702
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		275 302	- 124 944
Autres charges et produits opérationnels	30	- 38 694	- 34 337
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		236 608	- 159 281
Gain provenant de la restructuration de la dette	31	418 437	-
Produits financiers	31	2 715	1 072
Charges financières	31	- 318 623	- 225 804
RÉSULTAT FINANCIER		102 529	- 224 732
Impôts sur les résultats	32	- 32 925	- 17 530
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	10	- 14 933	- 24 833
RÉSULTAT NET		291 279	- 426 376
Dont :			
♦ part du groupe		291 095	- 426 443
♦ participations ne donnant pas le contrôle		184	67
Résultat net part du groupe par action <i>(en euros)</i>	33	10,28	- 43,67
Résultat net part du groupe dilué par action <i>(en euros)</i>	33	10,28	- 43,67

5

5.2.2 État du résultat global

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
RÉSULTAT NET	291 279	- 426 376
Différence de conversion	224	83
Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)	224	83
Écarts actuariels sur engagements de retraite net d'impôts	2 618	390
Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)	2 618	390
Autres éléments du résultat global après impôts	2 842	473
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL	294 121	- 425 903
Dont :		
♦ part du groupe	293 937	- 425 970
♦ participations ne donnant pas le contrôle	184	67

5.2.3 Bilan consolidé

Actif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	30/09/2022	30/09/2021
Écarts d'acquisition	5	138 819	138 225
Immobilisations incorporelles	6	123 207	122 833
Immobilisations corporelles	8	197 664	183 499
Droit d'utilisation	9	2 142 959	2 090 656
Titres mis en équivalence	10	7 030	1 327
Titres de participation non consolidés	11	813	804
Autres actifs financiers non courants	12	57 919	48 293
Actifs d'impôts différés	32	60 394	73 351
ACTIFS NON COURANTS		2 728 805	2 658 988
Stocks et encours	13/23	146 928	142 145
Clients et comptes rattachés	14/23	202 876	221 281
Autres actifs courants	14/23	244 876	268 710
Actifs financiers courants	14/23	106 724	94 807
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	470 336	446 685
ACTIFS COURANTS		1 171 740	1 173 628
TOTAL DE L'ACTIF		3 900 545	3 832 616

Passif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	30/09/2022	30/09/2021
Capital social	16	4 544	98 935
Primes d'émission		352 742	20 359
Actions propres		- 1 547	- 1 556
Autres éléments du résultat global		3 795	953
Réserves		- 1 006 756	- 679 030
Résultat consolidé		291 095	- 426 443
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		- 356 127	- 986 782
Participations ne donnant pas le contrôle		551	368
CAPITAUX PROPRES		- 355 576	- 986 414
Dettes financières à long terme	18	384 584	525 037
Obligations locatives long terme	21	2 607 226	2 543 252
Provisions à caractère non courant	17	115 187	93 463
Passifs d'impôts différés	32	17 192	11 417
PASSIFS NON COURANTS		3 124 189	3 173 169
Dettes financières à court terme	18	18 988	451 485
Provisions à caractère courant	17	21 953	14 185
Obligations locatives court terme	21	193 473	174 565
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22/23	310 833	342 730
Autres passifs courants	22/23	578 617	658 120
Passifs financiers courants	22/23	8 068	4 776
PASSIFS COURANTS		1 131 932	1 645 861
TOTAL DU PASSIF		3 900 545	3 832 616

5.2.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Opérations d'exploitation			
Résultat net consolidé		291 279	- 426 376
Amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif courant)		256 509	264 130
Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat		-	619
Plus et moins-values de cession		3 697	1 681
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		14 933	24 833
Coût de l'endettement financier net	31	40 531	33 885
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	31	221 985	189 976
Gain provenant de la restructuration de la dette	2.2	- 418 437	-
Gains/Pertes sur contrats de location IFRS 16		790	- 588
Impôts sur les résultats (y compris impôts différés)	32	32 925	17 530
Capacité d'auto-financement générée par l'activité		444 212	105 689
Intérêts nets payés		- 35 886	- 25 118
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	31	- 221 985	- 189 976
Impôts payés		2 954	- 172
Capacité d'auto-financement après intérêts financiers et impôt		189 295	- 109 576
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	23	-103 566	119 449
Stocks et en cours	23	- 263	5 204
<i>Autres éléments du besoin en fonds de roulement</i>	23	- 103 303	114 246
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ (I)		85 729	9 873
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	6/8	- 58 893	- 39 205
Acquisitions d'immobilisations financières		- 23 045	- 16 962
Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)		- 5 443	782
Sous-total des décaissements		- 87 380	- 55 385
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		649	515
Cessions d'immobilisations financières		12 998	4 626
Cessions de filiales (net de la trésorerie cédée)		-	- 60
Sous-total des encaissements		13 647	5 081
Dividendes reçus (ou remontée de résultat) des sociétés mises en équivalence		58	1 648
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (II)		- 73 675	- 48 655
Opérations de financement			
Augmentation de capital en numéraire de la société mère		200 467	-
Acquisitions et cessions d'actions propres	16	- 26	- 34
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	18	139 022	217 720
Remboursements d'emprunts	18	- 138 138	- 8 251
Variation des obligations locatives IFRS 16	21	- 170 176	- 148 004
impact des effets de change et divers		-129	34
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (III)		31 019	61 466
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE (IV = I + II + III)		43 072	22 684
Trésorerie d'ouverture (V)	15	220 957	198 273
Lignes de crédit tirées et réinstallées sous forme de dette ou capitalisées durant la restructuration (VI)	18	191 046	-
Trésorerie de clôture (VII = IV + V + VI)	15	455 076	220 957

5

5.2.5 Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Nombre d'actions	Capital	Primes d'émission	Actions propres détenues	Réserves de conversion	Réserves de juste valeur	Réserves	Résultats consolidés	Capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
SOLDE AU 30 SEPTEMBRE 2020	9 893 463	98 935	20 359	- 5 483	- 204	78	- 249 833	- 425 249	- 561 396	168	- 561 228
Autres éléments du résultat global					83				83		83
Écarts actuariels sur engagements de retraite							390		390		390
Résultat net								- 426 443	- 426 443	67	- 426 376
Résultat global total					83		390	- 426 443	- 425 970	67	- 425 903
Augmentation de capital											
Distribution de dividendes											
Variation des actions auto-détenues				3 927			- 3 961		- 34		- 34
Charges liées aux plans d'options							619		619		619
Autres mouvements										133	133
Affectation du résultat							- 425 249	425 249			
SOLDE AU 30 SEPTEMBRE 2021	9 893 463	98 935	20 359	- 1 556	- 121	78	- 678 034	- 426 443	- 986 782	368	- 986 414
Autres éléments du résultat global					224				224		224
Écarts actuariels sur engagements de retraite (note 17)							2 618		2 618		2 618
Résultat net								291 095	291 095	184	291 279
Résultat global total					224		2 618	291 095	293 937	184	294 121
Augmentation de capital (note 2.2 et 16)	444 478 880	- 94 391	332 329				98 836		336 774		336 774
Distribution de dividendes											
Variation des actions auto-détenues				9			- 35		- 26		- 26
Charges liées aux plans d'options											
Autres mouvements			54			- 92	8		- 30	- 1	- 31
Affectation du résultat							- 426 443	426 443			
SOLDE AU 30 SEPTEMBRE 2022	454 372 343	4 544	352 742	- 1 547	103	- 14	- 1 003 050	291 095	- 356 127	551	- 355 576

5.2.6 Notes annexes aux comptes consolidés

Sommaire des notes annexes aux comptes consolidés

Préambule	168	NOTE 20 Risques de marché	207
NOTE 1 Principes comptables	168	NOTE 21 Obligations locatives	209
NOTE 2 Principaux faits marquants de l'exercice	177	NOTE 22 Dettes fournisseurs et comptes rattachés et autres passifs courants et non courants	210
NOTE 3 Liste des principales entités consolidées	180	NOTE 23 Variation du besoin en fonds de roulement	211
Information sectorielle	186	NOTE 24 Échéancier des créances et des dettes	211
NOTE 4 Informations par secteur opérationnel	186	NOTE 25 Chiffre d'affaires	212
Analyse des principaux postes du bilan	189	NOTE 26 Achats et services extérieurs	213
NOTE 5 Écarts d'acquisition	189	NOTE 27 Charges de personnel	213
NOTE 6 Immobilisations incorporelles	189	NOTE 28 Dotations nettes aux amortissements et provisions	214
NOTE 7 Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie	190	NOTE 29 Autres charges et produits d'exploitation	214
NOTE 8 Immobilisations corporelles	192	NOTE 30 Autres charges et produits opérationnels	214
NOTE 9 Droits d'utilisation	193	NOTE 31 Résultat financier	215
NOTE 10 Titres mis en équivalence	194	NOTE 32 Impôts sur les bénéfices et impôts différés	216
NOTE 11 Titres de participation non consolidés	195	NOTE 33 Résultat par action	217
NOTE 12 Autres actifs financiers non courants	195	Autres analyses	218
NOTE 13 Stocks et encours	196	NOTE 34 Effectifs	218
NOTE 14 Clients et Autres actifs courants	197	NOTE 35 Engagements hors bilan	218
NOTE 15 Trésorerie et équivalents de trésorerie	198	NOTE 36 Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration	220
NOTE 16 Capital	198	NOTE 37 Transactions avec les parties liées	221
NOTE 17 Provisions	199	NOTE 38 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2021/2022	222
NOTE 18 Dettes financières	202		
NOTE 19 Instruments financiers	206		



Préambule

Pierre et Vacances est une société anonyme à Conseil d'Administration de droit français, cotée sur Euronext Paris.

Les états financiers consolidés reflètent la situation comptable de Pierre et Vacances et de ses filiales (ci-après « le Groupe ») ainsi que

les intérêts dans les entreprises associées et les co-entreprises. Ils sont présentés en euros arrondis au millier le plus proche.

Le Conseil d'Administration a arrêté, le 29 novembre 2022, les états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2022.

Note 1 Principes comptables

1.1 - Cadre général

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés de l'exercice 2021/2022 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2022 (référentiel disponible sur http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm).

Le référentiel IFRS comprend les normes IFRS, les normes IAS (*International Accounting Standards*), ainsi que leurs interprétations IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*) et SIC (*Standing Interpretations Committee*).

Les normes et interprétations appliquées par le Groupe pour l'exercice 2021/2022 sont les mêmes que celles retenues pour les comptes consolidés de l'exercice 2020/2021 à l'exception de celles adoptées par l'Union Européenne, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2021 et dont le Groupe n'avait pas fait le choix d'une application par anticipation (cf. paragraphe 1.2 – Évolution du référentiel comptable).

1.2 – Évolution du référentiel comptable

De nouvelles normes et interprétations, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2021, ont été retenues pour l'élaboration des états financiers de l'exercice 2021/2022.

Ces nouvelles normes, interprétations et amendements qui n'avaient pas été anticipés dans les états financiers de l'exercice 2020/2021 correspondent à :

- ♦ amendements aux normes IAS 39, IFRS 4, IFRS 7 et IFRS 9 – « Réforme des taux d'intérêt de référence – Phase 2 » en lien avec la réforme des taux interbancaires de référence ;
- ♦ amendements à IFRS 4 : Prolongation de l'exemption temporaire de l'application IFRS 9.

L'application des amendements de ces normes est sans incidence sur les comptes consolidés du Groupe.

Au cours de l'exercice 2021/2022, le Groupe a mis en application l'amendement de l'IFRIC publié en avril 2021 relatif aux durées d'attribution du coût du service rendu qui vise à revoir la date de déclenchement de la provision au sens de la norme IAS 19. Cette dernière n'est plus reconnue dès l'entrée du membre du personnel dans la Société, mais en fonction de l'ancienneté et des plafonds figurant dans les conventions collectives et/ou les accords applicables.

Les coûts des services, y compris passés, la charge d'intérêts et les écarts actuariels ont été ajustés ainsi que les impôts différés

associés. Les impacts de cette décision sont non matériels (1 604 milliers d'euros).

Au cours de l'exercice 2021/2022, le Groupe a également mis en application l'amendement de l'IFRIC publié en mars 2021 relatif aux coûts de configuration et de « customisation » des logiciels utilisés en mode SaaS (Software as a Service). Cet amendement vise à clarifier la comptabilisation de ces coûts (soit en charges soit en immobilisations incorporelles). Il n'a pas d'impact sur les comptes du Groupe clôturés au 30 septembre 2022.

1.3 - Futures normes, amendements de normes et interprétations

Le Groupe n'a pas appliqué de normes, amendements de normes ou interprétations applicables par anticipation à compter du 1^{er} octobre 2021, qu'ils soient ou non adoptés par l'Union européenne.

Les amendements suivants ont été publiés par l'IASB mais ne sont pas encore applicables au 30 septembre 2022 :

- ♦ amendement à IAS 37 Contrats déficitaires – Coût d'exécution du contrat ;
- ♦ améliorations annuelles des normes cycle 2018-2020 Diverses dispositions ;
- ♦ amendements à IFRS 3 Mise à jour de la référence au Cadre conceptuel ;
- ♦ amendements à IAS 16 Immobilisation corporelles – Produits générés avant l'utilisation prévue.

L'analyse de ces amendements est en cours. À date d'arrêt des comptes, les impacts potentiels de ces amendements dans les comptes du Groupe ne sont pas connus.

1.4 - Principe de continuité de l'exploitation retenu pour l'établissement des comptes consolidés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2022

Au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2022, le principe de continuité de l'exploitation pour le Groupe est assuré par la finalisation et le succès des Opérations de Restructuration et de Refinancement (confère la note 2.2 qui détaille ces opérations survenues le 16 septembre 2022). Pour rappel, celles-ci ont permis un important apport de fonds propres et de réduire significativement l'endettement du Groupe. L'échéance de la dette

maintenue et réinstallée a été prolongée à un horizon plus lointain (l'échéance moyenne de la nouvelle dette est d'environ 5 ans).

Les prévisions de trésorerie à 12 mois conformes au *Business Plan* RéInvention sont excédentaires et montrent que le Groupe est en mesure de faire face aux besoins de ses activités.

1.5 - Principe de préparation et de présentation des comptes

Les comptes des sociétés consolidées, établis selon les règles comptables en vigueur dans leurs pays respectifs, sont retraités afin d'être en conformité avec les principes comptables du Groupe.

Toutes les sociétés consolidées par intégration globale le sont de manière récurrente sur la base de comptes annuels ou de situations arrêtés à la date de clôture de l'entreprise consolidante, soit le 30 septembre.

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des actifs et des passifs suivants qui, lorsqu'ils sont présents à la clôture, sont enregistrés à leur juste valeur : les instruments dérivés, les instruments de dette ne répondant pas à la définition de « prêt basique » définie par la norme IFRS 9 et les instruments de capitaux propres. La valeur comptable des actifs et des passifs qui font l'objet de couverture de juste valeur est ajustée pour tenir compte des variations de juste valeur attribuable aux risques couverts.

Comme le permet la norme IAS 1 « Présentation des états financiers », le Groupe présente le compte de résultat par nature.

La présentation du résultat opérationnel comprend un poste « Autres charges et produits opérationnels » qui intègre des éléments non récurrents tels que des résultats de cessions, des charges de restructuration et des pertes de valeur.

Les postes du bilan sont présentés suivant la classification « actifs courants et non courants », « passifs courants et non courants ». Les actifs destinés à être cédés ou consommés au cours du cycle d'exploitation normal du Groupe ainsi que la trésorerie et les équivalents de trésorerie constituent les actifs courants du Groupe. Les autres actifs constituent les actifs non courants. Les dettes dont l'échéance intervient au cours du cycle d'exploitation normal du Groupe ou dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice constituent des dettes courantes. Les autres dettes sont non courantes.

La méthode de présentation du tableau des flux de trésorerie est celle de la méthode indirecte.

1.6 - Recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés, conformément aux principes comptables internationaux, nécessite la prise en compte, par la Direction du Groupe, d'un certain nombre d'estimations et hypothèses qui ont une incidence sur les montants d'actifs et de passifs et sur les charges et produits du compte de résultat, ainsi que sur les actifs et passifs éventuels mentionnés en annexe.

Les principales estimations faites par la Direction pour l'établissement des états financiers portent sur les hypothèses de recouvrabilité des déficits fiscaux, la détermination des résultats à terminaison des programmes immobiliers, la valorisation des *goodwill*, la valorisation des instruments émis dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement, les durées d'utilité des actifs opérationnels, corporels et incorporels, ainsi que

sur la valorisation des droits d'utilisation liés aux contrats de location traités conformément à la norme IFRS 16 (cf. §1.15).

Ces estimations sont déterminées sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation telles que décrites dans la note 1.4 « Principe de continuité de l'exploitation retenu pour l'établissement des comptes consolidés du Groupe » et sont élaborées en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Il est possible que les montants effectifs se révèlent ultérieurement différents des estimations et hypothèses retenues dans le cadre de la préparation des états financiers présentés.

1.7 - Périmètre et méthodes de consolidation

Sont consolidés :

- ♦ par intégration globale, toutes les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif en droit ;
- ♦ par mise en équivalence, les coentreprises (sociétés exploitées en commun dans le cadre d'un contrôle conjoint), ainsi que les titres des sociétés dans lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement une influence notable sans toutefois exercer le contrôle. Cette influence est présumée lorsque le Groupe détient plus de 20 % des droits de vote.

La méthode de la mise en équivalence prévoit que la participation dans une entreprise associée ou une coentreprise soit initialement comptabilisée au coût d'acquisition, puis ajustée ultérieurement de la part du Groupe dans le résultat et les autres éléments du résultat global de l'entreprise associée ou de la coentreprise.

Les quotes-parts de résultat net de ces entités sont intégrées dans le compte de résultat consolidé du Groupe, sur une ligne spécifique intitulée « Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence ».

Les résultats des sociétés acquises au cours de la période sont consolidés à compter de la date à laquelle le contrôle (exclusif ou conjoint) ou l'influence notable sont exercés. Les résultats des sociétés cédées au cours de l'exercice sont consolidés jusqu'à la date de leur perte de contrôle ou d'influence notable.

1.8 - Méthodes de conversion

Conversion des transactions libellées en devises

La monnaie fonctionnelle d'une société est la monnaie de l'environnement économique principal dans lequel opère la Société. Les transactions réalisées dans une devise autre que la monnaie fonctionnelle sont converties au cours de change en vigueur au moment de la transaction. À la clôture, les créances et les dettes correspondantes sont converties dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les différences de change qui en résultent sont comptabilisées en résultat.

Conversion des états financiers établis en devises étrangères

Le bilan des sociétés dont la monnaie fonctionnelle n'est pas l'euro est converti en euro au taux de change de clôture et leur compte de résultat au taux de change moyen de l'exercice.

Les différences de conversion en résultant figurent dans les capitaux propres et seront comptabilisées au compte de résultat de l'exercice durant lequel le contrôle de l'activité sera perdu.



1.9 - Regroupement d'entreprises

Coût d'acquisition des titres

Le coût d'acquisition des titres est égal à la juste valeur des actifs remis et des passifs encourus ou assumés ainsi que des instruments de capitaux propres émis par l'acquéreur à la date de l'acquisition.

Les frais directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en autres charges opérationnelles au cours de la période pendant laquelle ils sont encourus.

Les compléments de prix sont comptabilisés, dès la date d'acquisition, quelle que soit leur probabilité de paiement, sur la base de leur juste valeur. Les ajustements ultérieurs des compléments de prix sont comptabilisés en résultat.

Actifs et passifs identifiables et écart d'acquisition

Lors de leur entrée dans le Groupe, les actifs et les passifs susceptibles d'être évalués séparément sont inscrits au bilan consolidé à leur juste valeur. Les actifs destinés à être revendus sont évalués à leur juste valeur nette du montant des coûts de cession. Les biens destinés à l'exploitation sont évalués à leur juste valeur.

La juste valeur des marques, en tant qu'éléments incorporels identifiables de l'actif, est déterminée par référence aux méthodes multicritères généralement admises en la matière (méthode des redevances, méthode du surprofit et approche par les coûts).

Le montant résultant de l'évaluation des actifs identifiables constitue leur nouvelle valeur brute. Celle-ci sert de base aux calculs ultérieurs des plus ou moins-values en cas de cession, ainsi que des dotations aux amortissements et aux provisions pour perte de valeur.

L'écart d'acquisition représente tout excédent de la somme de la contrepartie transférée et le cas échéant de la valeur des « participations ne donnant pas le contrôle » sur la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise. En fonction de l'option retenue pour la valorisation de ces intérêts lors de la prise de contrôle (juste valeur ou quote-part de l'actif net acquis), l'écart d'acquisition reconnu représente soit la quote-part acquise par le Groupe (écart d'acquisition partiel) soit la part du Groupe et la part des participations ne donnant pas le contrôle (écart d'acquisition complet).

Si la différence est positive, elle est enregistrée sous la rubrique « Écarts d'acquisition » pour les sociétés consolidées par intégration globale et dans le poste « Titres mis en équivalence » pour les co-entreprises ou les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable. Si la différence est négative, elle est enregistrée directement en résultat.

Si de nouvelles informations conduisent, dans un délai de douze mois qui suit la date d'acquisition, à une nouvelle appréciation des bilans consolidés, celles-ci sont modifiées. Il en découle automatiquement une modification de la valeur brute de l'écart d'acquisition.

Lorsque l'acquisition d'une société s'effectue par achats successifs, la participation antérieurement détenue est réévaluée à la juste valeur à la date de prise de contrôle et l'écart avec la valeur nette comptable est comptabilisé en résultat.

Engagement de rachat des participations ne donnant pas le contrôle

Lorsque le Groupe a consenti à des actionnaires de ses filiales consolidées par intégration globale des options complémentaires de titres, il anticipe cette acquisition complémentaire de titres. Ces engagements sont comptabilisés en dettes financières pour leur valeur actualisée du montant du rachat, avec, pour contrepartie, les participations ne donnant pas le contrôle et pour le solde, les capitaux propres.

1.10 - Actifs et passifs en cours de cession

Les actifs et passifs dont la cession a été décidée au cours de la période sont présentés sur une ligne séparée du bilan (« Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés »), dès lors qu'ils sont disponibles en vue de leur vente immédiate et que celle-ci est hautement probable.

Lorsque plusieurs actifs sont destinés à être cédés lors d'une transaction unique, le groupe d'actifs, et les passifs qui s'y rattachent, est évalué dans sa globalité au montant le plus faible entre la valeur nette comptable et la juste valeur nette des coûts relatifs à la cession. Les actifs non courants classés comme détenus pour la vente ne sont plus amortis.

1.11 - Tests de dépréciation des écarts d'acquisition

En application des normes IFRS, les écarts d'acquisition ne sont pas amortissables, mais font l'objet d'un test de dépréciation dès l'application de la fin de l'exercice, soit de valeur, et au minimum par an à la fin de l'exercice, soit au 30 septembre.

Ce test est effectué afin de tenir compte d'éventuelles évolutions ayant pu diminuer la rentabilité et la valeur de ces actifs. De tels événements ou circonstances comprennent des changements significatifs défavorables présentant un caractère durable, affectant l'environnement économique ou les hypothèses et objectifs retenus à la date de l'acquisition.

Les écarts d'acquisition issus d'un regroupement d'entreprises sont affectés aux UGT ou groupes d'UGT susceptibles de bénéficier des synergies du regroupement d'entreprises. Les UGT contenant un écart d'acquisition et/ou des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée, telles que certaines marques, font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique.

Ce test est réalisé au niveau des secteurs opérationnels utilisés par le Groupe pour analyser ses résultats dans son reporting interne.

Ce test de perte de valeur consiste à comparer la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT), ou du groupe d'UGT, à la valeur nette comptable des actifs correspondants y incluant les écarts d'acquisition le cas échéant. Par ces tests de dépréciation, le Groupe s'assure que la valeur recouvrable des écarts d'acquisition n'est pas inférieure à leur valeur nette comptable. La valeur recouvrable correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de vente et la valeur d'utilité.

Dans le cas d'actif devant faire l'objet d'une cession, la valeur recouvrable est déterminée par référence à la juste valeur diminuée des coûts de vente.

La juste valeur diminuée des coûts de vente correspond au prix de vente qui pourrait être obtenu lors d'une transaction réalisée dans des conditions de marché normales entre des parties bien informées et consentantes, minoré des frais de vente et des coûts de sortie de l'activité. Le prix de cession de l'actif est déterminé par

référence à des transactions similaires récentes ou des évaluations réalisées par des experts indépendants dans une perspective de cession.

La valeur d'utilité correspond aux flux de trésorerie nets futurs actualisés qui seront générés par l'UGT ou le groupe d'UGT. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborés en interne par les secteurs opérationnels sur une période explicite d'une durée généralement égale à 5 ans. Au-delà, elles sont estimées par application d'un taux de croissance perpétuelle. Le taux d'actualisation utilisé est déterminé à partir du coût moyen du capital reflétant les appréciations actuelles du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'actif testé. Ces taux d'actualisation sont des taux après impôts appliqués à des flux de trésorerie après impôts. Leur utilisation aboutit à la détermination de valeurs recouvrables identiques à celles obtenues en utilisant des taux avant impôts appliqués à des flux de trésorerie non fiscalisés.

Une perte de valeur est comptabilisée au compte de résultat si la valeur comptable de l'UGT portant l'écart d'acquisition est supérieure à sa valeur recouvrable. La charge de dépréciation est alors enregistrée dans le poste « Autres charges et produits opérationnels ». Les éventuelles pertes de valeur affectées à un écart d'acquisition ne sont pas réversibles.

1.12 - Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises séparément figurent au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles acquises dans le cadre d'un regroupement d'entreprises sont enregistrées, pour leur juste valeur à la date d'acquisition, séparément de l'écart d'acquisition si elles sont identifiables, c'est-à-dire si elles remplissent l'une des deux conditions suivantes :

- ♦ elles résultent de droits légaux ou contractuels ; ou
- ♦ elles sont séparables de l'entité acquise.

Elles correspondent essentiellement aux marques.

Les immobilisations incorporelles comprennent :

- ♦ les marques qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéfinie, le Groupe ayant jugé qu'il n'existait pas de limite prévisible à la période au cours de laquelle il s'attend à pouvoir les utiliser.

Elles sont inscrites au bilan sur la base d'une valorisation réalisée à leur date d'acquisition par des experts indépendants selon une approche multicritères tenant compte de leur notoriété et de leur contribution future aux résultats.

Les marques ne sont donc pas amorties, mais leur valorisation fait l'objet d'un test dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an. Une perte de valeur est constatée si l'application des tests de dépréciation conduit à une évaluation inférieure à leur valeur nette comptable.

Le Groupe détermine la valeur d'utilité de chacune de ses marques en procédant à la mise à jour de leur valorisation, soit selon la méthode utilisée pour les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (à savoir une actualisation des flux futurs de trésorerie générés par l'activité couverte par la marque), soit selon la méthode des redevances (projection à l'infini des redevances d'une marque). En cas de dépréciation, celle-ci est

enregistrée dans la rubrique « Autres charges opérationnelles » du compte de résultat. Cette provision peut être reprise ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable ;

- ♦ les autres immobilisations incorporelles que le Groupe a qualifiées d'immobilisations à durée de vie définie. Elles concernent essentiellement les concessions et brevets qui correspondent principalement aux licences d'exploitation des logiciels, ainsi que les dépenses liées à des programmes informatiques. Ces immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité comprise en général entre 3 et 8 ans. En cas d'indices de perte de valeur, un test de valorisation est systématiquement réalisé.

1.13 - Subventions

Les subventions d'investissement sont présentées au bilan en diminution du montant de l'actif au titre duquel elles ont été reçues.

Par ailleurs au cours des exercices 2020/2021 et 2021/2022, le Groupe a bénéficié d'aides gouvernementales relatives aux mesures de chômage partiel et de maintien de l'emploi dans certains pays (Belgique, Pays-Bas, Allemagne et France), présentées en déduction des charges de personnel dans le compte de résultat de l'exercice, conformément à la norme IAS 20 « Comptabilisation des subventions publiques et informations à fournir sur l'aide publique », ainsi que des aides d'état calculées sur la base de pertes d'exploitation par rapport aux exercices précédents, présentés en autres produits.

1.14 - Immobilisations corporelles

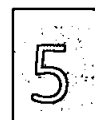
Les immobilisations corporelles sont inscrites au bilan à leur valeur historique d'acquisition ou à leur coût de revient ou encore, dans le cas de biens détenus par des entités faisant l'objet d'une entrée dans le périmètre de consolidation, pour leur juste valeur à leur date d'acquisition par le Groupe sous déduction des amortissements cumulés et des pertes de valeur constatées. Les intérêts des capitaux empruntés pour financer le coût de production d'immobilisations pendant la période précédant leur mise en exploitation sont considérés comme partie intégrante du coût de revient des immobilisations.

À partir de la date de mise en service du bien, les immobilisations corporelles sont amorties linéairement, selon une approche par composants, sur leur durée d'utilité :

Constructions	20 - 54 ans
Matériel, agencements, installations	5 - 16 ans
Mobilier	7 - 12 ans
Autres actifs corporels	3 - 4 ans

Les actifs immobilisés corporels font l'objet d'une dépréciation lorsque, du fait d'événements ou de circonstances intervenus au cours de l'exercice, leur valeur économique apparaît inférieure à leur valeur nette comptable.

En cas de dépréciation, celle-ci est enregistrée dans la rubrique « Autres charges et produits opérationnels » du compte de résultat et cette dépréciation peut être reprise ultérieurement si la valeur économique redevient plus élevée que la valeur nette comptable.



1.15 - Droits d'utilisation et obligations locatives

Conformément à la norme IFRS 16, le Groupe reconnaît au bilan tous les engagements de location, sans distinction entre les contrats de location opérationnelle et les contrats de location-financement, en comptabilisant :

- ♦ un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat de location ;
- ♦ une dette au titre de l'obligation de paiements de loyers futurs.

Au compte de résultat, le paiement de loyers est représenté par des intérêts financiers et par la charge d'amortissement linéaire sur la durée de location du droit d'utilisation.

Le Groupe a retenu par ailleurs plusieurs mesures de simplification proposées par la norme :

- ♦ exemption concernant les contrats avec une durée résiduelle inférieure à 12 mois ou portant sur des actifs dont la valeur unitaire est inférieure à 5000 dollars, pour lesquels les loyers continuent à être constatés en charges opérationnelles ;
- ♦ constatation d'un impôt différé portant sur l'écart d'une part entre la valeur fiscale du droit d'utilisation et sa valeur selon la norme IFRS 16, d'autre part entre la valeur fiscale de l'obligation locative et sa valeur selon la norme IFRS 16.

Valorisation des obligations locatives et des droits d'utilisation

L'obligation locative est évaluée initialement à la valeur actuelle des paiements dus sur la durée des contrats. Ces paiements incluent à la fois les loyers fixes (ou fixes en substance) et les loyers variables basés sur un indice ou un taux.

Pour déterminer la valeur actuelle des paiements de loyers, le Groupe utilise son taux marginal d'endettement à la date de prise d'effet du contrat. Il s'agit du taux que le Groupe obtiendrait pour financer un actif de valeur identique, dans un environnement économique similaire et sur une durée et avec des garanties similaires. Ce taux est calculé par pays, par devise, par durée, à partir d'une courbe de taux sans risque et l'addition d'un *spread* propre à chaque pays où opère le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

L'obligation locative est comptabilisée ultérieurement au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif. À chaque clôture, elle est augmentée des intérêts de la période et diminuée du montant des paiements effectués.

Elle est susceptible d'être réévaluée en cas de modification du contrat de location, de ré-estimation de la durée de location ainsi que pour tenir compte des variations contractuelles de loyers faisant suite à l'application d'indices ou de taux. Par ailleurs, en cas de sortie anticipée du droit d'utilisation et de l'engagement de la dette décomptabilisée du droit d'utilité et de l'engagement locatif sera enregistrée au compte de résultat, en autres charges et produits d'exploitation.

L'obligation locative est un passif financier courant (pour sa part inférieure à un an) ou non courant (pour sa part supérieure à un an) exclu de l'endettement financier net du Groupe.

Le droit d'utilisation est quant à lui évalué initialement à son coût à la date de prise d'effet du contrat, à savoir la date à laquelle l'actif sous-jacent est mis à disposition du Groupe.

Il inclut le montant initial de la dette de loyers, augmenté le cas échéant des paiements d'avance ou des coûts directs initiaux encourus, nets des avantages reçus du bailleur.

Le droit d'utilisation est amorti sur une base linéaire, sur la durée du contrat de location. Cette durée, déterminée au niveau de chaque contrat, est la durée exécutoire du contrat, telle que définie par la décision de l'IFRIC publiée en décembre 2019, prenant en compte notamment l'appréciation de l'exercice des options de renouvellement. Le droit d'utilisation pourra faire l'objet d'ajustements ultérieurs au titre de réévaluations de la dette de loyers. Il sera soumis aux tests de dépréciations et diminué des pertes de valeur éventuellement enregistrées.

Loyers variables

Certains contrats de location des biens exploités touristiquement par le Groupe comprennent des loyers variables basés sur la performance du site concerné. Ces loyers variables sont comptabilisés en charges opérationnelles au compte de résultat au cours de la période à laquelle ils se rattachent et ne font donc l'objet d'aucun retraitement au titre d'IFRS 16.

Lorsque les contrats de location incluent un montant minimum garanti en substance, ce montant garanti est assimilé à un loyer fixe payable au bailleur, et à ce titre pris en compte dans la valorisation de l'obligation locative. En l'absence de minimum garanti, le loyer est totalement variable et à ce titre, ne fait pas l'objet d'un retraitement selon IFRS 16.

Transactions de cession bail

La norme IFRS 16 impose la comptabilisation partielle, à hauteur des droits transférés, du résultat de cession réalisé dans le cadre des opérations de cession bail, dès lors que ces transactions sont des ventes au titre d'IFRS 15. Chez Pierre & Vacances-Center Parcs, cela concerne les opérations immobilières du Groupe au cours desquelles les biens immobiliers (unités d'hébergement ou équipements centraux) vendus auprès d'investisseurs particuliers ou institutionnels sont repris en location par le Groupe pour être exploités touristiquement. Les opérations de rénovations portées sur des actifs pris en location par le Groupe sont également concernées par cette problématique.

Seules les transactions de cession bail réalisées après le 1^{er} octobre 2019, date de première application d'IFRS 16, font l'objet d'un tel retraitement, ce dernier n'ayant pas d'incidences rétroactives sur les périodes passées.

Pour chaque transaction de cession bail, le Groupe reconnaît le chiffre d'affaires et le coût des biens immobiliers vendus à hauteur de la quote-part des droits de l'actif considérés comme transférés à un tiers.

De fait, la quote-part de marge correspondant aux droits immobiliers qui ne sont pas transférés à l'investisseur-bailleur est neutralisée. Cette neutralisation a une incidence sur le chiffre d'affaires et le coût des biens immobiliers vendus lors de la phase de construction de l'actif, puis sur le résultat opérationnel des sociétés d'exploitation touristique sur la durée de la location, à travers la minoration des amortissements du droit d'utilisation.

Par ailleurs, les flux de trésorerie relatifs à ces opérations de cession bail sont présentés parmi les flux opérationnels, étant liés à l'activité récurrente du Groupe.

1.16 - Actifs financiers non courants

Cette catégorie comprend principalement les actifs financiers ainsi que les créances rattachées à des participations, les prêts et les dépôts de garantie qui ont une échéance supérieure à 12 mois.

Les titres de participation dans les sociétés non consolidées figurent au bilan pour leur juste valeur. Les variations de valeur positives et négatives sont enregistrées directement en capitaux propres selon l'option irrévocable proposée par IFRS 9. Les réserves de juste valeur ainsi constituées ne sont pas recyclables ultérieurement en résultat, en cas de cession. Seuls les dividendes reçus sont comptabilisés en résultat financier. La juste valeur correspond pour les titres cotés au cours de Bourse et pour les titres non cotés à une estimation de leur juste valeur. Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les titres sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

Les prêts et dépôts de garantie sont comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif lorsqu'il respecte la définition de « prêt basique » au sens de la norme IFRS 9. Lors de leur comptabilisation initiale, une dépréciation est reconnue à hauteur des pertes de crédit attendues résultant d'événements pouvant survenir dans les douze prochains mois. En cas de dégradation significative de la qualité de crédit de la contrepartie, la dépréciation initiale est complétée pour couvrir la totalité des pertes attendues sur la maturité résiduelle de la créance.

1.17 - Stocks et travaux en cours

Les stocks comprennent principalement les stocks et travaux en cours de l'activité de promotion immobilière, des actifs destinés à être cédés et des stocks de marchandises destinés à la revente dans le cadre de l'activité touristique du Groupe.

Les stocks et travaux en cours sont évalués au plus faible du coût d'achat ou de production et de leur valeur nette probable de réalisation. Si la valeur de réalisation du stock (prix net des frais de commercialisation) est inférieure à la valeur comptable du stock, une provision pour dépréciation est enregistrée à due concurrence.

Le Groupe applique la méthode de l'avancement pour comptabiliser le chiffre d'affaires et les marges de son activité immobilière. L'ensemble des coûts directs afférents aux programmes immobiliers en cours sont stockés, y compris les honoraires de commercialisation. Les frais d'emprunt relatifs à ces programmes immobiliers ne sont, par contre, pas capitalisés. À la date d'achèvement des travaux, les dépenses engagées non encore facturées sont provisionnées et incorporées aux stocks.

1.18 - Créances clients

Compte tenu des activités du Groupe, les créances clients sont à court terme et sont donc comptabilisées à leur valeur nominale.

Elles font l'objet d'une dépréciation sur la base des pertes de crédit attendues sur leur durée de vie, en application du modèle simplifié de la norme IFRS 9. Le montant des dépréciations est apprécié sur base individuelle en tenant compte du profil de risque de la contrepartie, des probabilités de défaut historiques et du montant des pertes estimées s'agissant des créances pour lesquelles un événement de crédit a été identifié.

En outre, dans le cadre de la comptabilisation des contrats selon la méthode de l'avancement, les créances clients de l'activité immobilière du Groupe incluent :

- ♦ les appels de fonds réalisés auprès des acquéreurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux et non encore réglés ;

- ♦ les « facturations à établir » correspondant aux appels de fonds non encore émis au titre des contrats de ventes en l'état futur d'achèvement.

1.19 - Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie brute, telle que présentée à l'actif du bilan, est constituée des disponibilités et dépôts à vue ainsi que des placements à court terme (Sicav et Fonds Communs de Placement), dont la durée de réalisation est inférieure à 3 mois. Ces placements répondent aux 4 critères fixés par l'AMF, leur échéance est inférieure à 3 mois, ils sont disponibles à tout moment pour leur montant nominal et le risque de changement de valeur est négligeable.

La trésorerie figurant dans le tableau des flux de trésorerie consolidé est constituée de la trésorerie brute diminuée des découverts bancaires.

Les intérêts courus non échus se rapportant aux éléments constitutifs de la trésorerie nette sont intégrés à la trésorerie nette.

1.20 - Titres Pierre et Vacances auto-détenus

Les actions de la société Pierre et Vacances détenues par la mère et/ou par les sociétés du Groupe, quel que soit l'objet de leur détention, sont inscrites pour leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres consolidés. Le résultat de la cession éventuelle des actions d'auto-contrôle est imputé directement dans les réserves consolidées pour leur montant net d'impôt et ne contribue pas au résultat de l'exercice.



1.21 - Paiement fondé sur des actions

Les options de souscription et d'achat d'actions attribuées par le Groupe à ses employés et à ses dirigeants donnent lieu à la constatation d'une charge de personnel représentative des services rendus par les bénéficiaires de ces plans. Ainsi, la charge comptabilisée correspond à la juste valeur des options accordées calculée à la date de leur octroi par le Conseil d'Administration selon la méthode de « Black & Scholes ». Cette charge est répartie sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves dès lors que le plan est qualifié d'*equity settled*.

L'attribution d'avantages au personnel au travers de la mise en place d'un plan d'épargne d'entreprise Groupe entre aussi dans le champ de l'IFRS 2 dans la mesure où une décote est accordée lors de l'acquisition des titres par le salarié. Ainsi, dès lors que le prix de souscription accordé aux salariés présente une décote par rapport à la juste valeur de l'action à la date d'attribution, une charge est comptabilisée immédiatement ou sur la période d'acquisition des droits à défaut d'acquisition immédiate.

1.22 - Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe, à la clôture de l'exercice, une obligation du Groupe vis-à-vis d'un tiers, qui résulte d'un fait générateur passé, dont la mesure peut être estimée de manière fiable, et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire, contractuel ou implicite. Les provisions sont inscrites à la valeur qui représente la meilleure estimation du montant à payer pour éteindre l'obligation. Si le montant ou l'échéance ne peuvent pas être estimés avec suffisamment de fiabilité, alors il s'agit d'un passif éventuel qui fait l'objet d'une information dans les notes annexes.

Ainsi, afin de tenir compte à la fois de ses engagements contractuels et de sa politique d'entretien du parc pris à bail, le Groupe enregistre dans ses comptes des provisions pour frais de rénovation. La comptabilisation de ces provisions est destinée à Groupe au terme de la durée des coûts de rénovations restant à réaliser du Groupe au terme du bail. Elles sont calculées sur la base actualisée de coûts prévisionnels des travaux de rénovation restant à réaliser.

Par ailleurs, dans le cas des restructurations, une obligation est constituée dès lors que la restructuration a fait l'objet d'une annonce et d'un plan formalisé et détaillé, avant la date de clôture.

1.23 - Engagements de retraite et autres avantages assimilés

Avantages postérieurs à l'emploi

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs participe selon les lois, règlements et usages de chaque pays, à la constitution des retraites de son personnel.

Les sociétés du Groupe versent des cotisations assises sur les salaires à des organismes responsables de ces allocations. Il n'existe aucun passif actuariel au titre de ces régimes de retraites. Pour ces régimes à cotisations définies, les paiements effectués par le Groupe sont constatés dans le compte de résultat en charges de la période à laquelle ils sont liés.

Il existe, par ailleurs, dans certaines entités du Groupe des régimes internes de retraites en faveur des salariés. Le passif actuariel correspond de provision des engagements du Groupe vis-à-vis des salariés en matière d'indemnités de fin de carrière. Pour ces régimes à prestations définies, les coûts des prestations sont estimés en utilisant la méthode rétrospective avec salaires de fin de carrière.

Selon cette méthode, le coût des engagements est constaté directement par le résultat de manière à le répartir uniformément sur la durée de services des salariés. Le montant de la provision prend en compte la valeur actuelle des paiements futurs estimés en tenant compte de l'ancienneté, de l'espérance de vie, du taux de rotation du personnel, ainsi que des hypothèses de revalorisation et d'actualisation. Dans le cas de régimes à prestations définies partiellement ou intégralement financés par des cotisations versées à un fonds distinct ou à une compagnie d'assurances, les actifs de ces entités sont évalués à leur juste valeur. Le passif est alors enregistré au bilan, déduction faite de la valeur des actifs du régime qui couvrent cette obligation.

Les écarts actuariels résultent des changements d'hypothèses actuarielles retenues pour les évaluations d'un exercice à l'autre, ainsi que de tout écart constaté sur l'obligation ou sur la valeur des fonds par rapport aux hypothèses actuarielles retenues en début d'exercice. En application de la norme IAS 19 « Avantages au personnel », ces écarts actuariels générés sont comptabilisés en autres éléments du résultat global.

Autres avantages à long terme

Dans le cadre de la signature d'accords d'entreprise, le Groupe octroie également à son personnel d'autres avantages à long terme pendant l'emploi tels que des pensions et avantages séjournés dans le parc touristique géré par le Groupe, offerts aux salariés en fonction de leur ancienneté. Ces avantages font également l'objet de provisions qui sont déterminées en procédant à un calcul actuariel visant à estimer le coût supporté par le Groupe au titre des avantages ainsi octroyés. Le cas échéant, les écarts actuariels dégagés dans l'année sont amortis immédiatement dans l'exercice de leur constatation.

Coût des services passés

La modification ou l'introduction d'un nouveau régime d'avantages postérieurs à l'emploi ou d'autres avantages à long terme peuvent entraîner un accroissement de la valeur actuelle de l'obligation au titre des prestations définies pour les services rendus au cours des exercices antérieurs et appelés « coût des services passés ». Ce coût des services passés est comptabilisé immédiatement en charge de l'exercice.

La charge représentative de l'évolution des engagements nets au titre des pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi est comptabilisée en résultat opérationnel courant ou en autres produits et charges financières selon la nature du sous-jacent. En effet, l'incidence de la désactualisation des engagements de retraite, net des rendements attendus des actifs en couverture, est constatée dans le poste « Autres charges et produits financiers ».

La part à plus d'un an des provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés est classée en provisions à caractère non courant et celle à moins d'un an en provisions à caractère courant. Cette part courante correspond aux décaissements que le Groupe estime devoir réaliser dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice.

1.24 - Emprunts et dettes financières

Tous les emprunts sont initialement enregistrés au coût qui correspond à la juste valeur du montant reçu nette des coûts directs liés à la mise en place de l'emprunt. Par la suite, ces emprunts sont comptabilisés au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, la différence entre la valeur de remboursement et la valeur de l'emprunt étant comptabilisée dans le compte de résultat sur la durée des emprunts.

Le taux d'intérêt effectif correspond au taux qui permet d'obtenir la valeur comptable d'un emprunt à l'origine en actualisant les décaissements et encaissements de trésorerie futurs attendus sur sa durée de vie. La valeur comptable de l'emprunt à l'origine inclut les coûts de transactions de l'opération ainsi que toutes les primes d'émission éventuelles.

En cas de couverture de la charge d'intérêts future, la dette financière dont les flux sont couverts reste comptabilisée au coût amorti, la variation de valeur de la part efficace de l'instrument de couverture étant enregistrée dans les capitaux propres.

En l'absence de relation de couverture, ou pour la partie inefficace des couvertures, les variations de valeur des instruments financiers dérivés sont enregistrées en résultat financier.

1.25 - Instruments dérivés

Dans le cas d'emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs peut être amené à couvrir sa charge future d'intérêts en utilisant des instruments dérivés tels que des swaps de taux d'intérêt. La politique du Groupe est de réduire son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt. Au cours de l'exercice aucun instrument de couverture n'a été souscrit par le Groupe et est comptabilisé.

Ces risques font l'objet d'une gestion centralisée qui permet de définir les grandes orientations en matière de couverture. Les positions sont négociées sur des marchés de gré à gré avec des contreparties bancaires de premier rang.

La comptabilité de couverture est applicable si :

- ♦ la relation de couverture est clairement documentée à la date de mise en place ; et
- ♦ l'efficacité de la relation de couverture est démontrée de façon prospective et rétrospective à chaque arrêté comptable.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur. La valeur de marché est établie sur la base des données de marché et elle est confirmée par des cotations d'établissements financiers.

Les variations de juste valeur des instruments ainsi contractés pour la couverture de certaines dettes sont comptabilisées directement dans les capitaux propres pour la partie efficace de la couverture ; en l'absence de relation de couverture, ou pour la partie inefficace des couvertures, les variations de valeur des instruments financiers dérivés sont enregistrées en résultat financier.

1.26 - Impôts différés

Toutes les différences temporelles, existantes à la clôture de chaque exercice, entre les valeurs comptables des éléments d'actif et de passif et les valeurs attribuées à ces mêmes éléments pour la détermination du résultat fiscal, génèrent la comptabilisation d'impôts différés calculés selon la méthode du report variable. Les impôts différés sur les différences temporaires et les reports déficitaires sont calculés en fonction des taux votés ou quasi adoptés qui seront en vigueur à la date probable de renversement des différences concernées, si ceux-ci sont fixés, ou des taux d'impôt votés à la date d'arrêté des comptes à défaut. Les effets des modifications de taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement est décidé.

Les produits d'impôts différés provenant des déficits fiscaux reportables ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où il est probable qu'ils soient utilisés dans un horizon de temps raisonnable.

La charge d'impôt est comptabilisée en résultat sauf l'impôt relatif aux éléments reconnus en capitaux propres qui est comptabilisé directement en capitaux propres.

Les actifs et les passifs d'impôts différés, quelle que soit leur échéance, ne sont pas actualisés et sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale.

1.27 - Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent à des produits perçus ou comptabilisés avant que les prestations et fournitures les justifiant aient été effectuées ou fournies. Ils sont qualifiés de passif sur contrat au sens de la norme IFRS 15.

Ce poste comprend essentiellement les ventes signées chez les notaires relatives à des biens immobiliers non encore livrés, pour la quote-part excédant le chiffre d'affaires calculé à l'avancement.

De manière plus marginale, ce poste inclut également des « fonds de concours ». En effet, la cession des biens immobiliers à des propriétaires est généralement accompagnée de l'engagement pris par le Groupe de verser annuellement des loyers proportionnels au prix de vente immobiliers. Lorsque les engagements de loyers sont supérieurs aux conditions locatives de marché au moment de la vente, l'excédent de loyer, appelé « fonds de concours », est comptabilisé en diminution du prix de vente du bien immobilier. Ainsi, cette part excédentaire de la marge immobilière est comptabilisée en produits constatés d'avance et, à compter de la livraison, est reprise selon un rythme linéaire sur la durée du bail.

1.28 - Chiffre d'affaires

Le Groupe applique, afin de comptabiliser son chiffre d'affaires, les dispositions de la norme IFRS 15 pour déterminer s'il agit en tant qu'agent ou principal tant dans les activités touristiques que dans les activités immobilières du Groupe.

La notion d'agent ou principal s'analyse autour de la notion de transfert de contrôle :

- ♦ si la Société a le contrôle d'un bien ou d'un service avant d'en transférer le contrôle au client, alors son obligation de prestation consiste à fournir elle-même les biens ou services. Elle est qualifiée de principal et agit pour son propre compte.

Dans ce cas, le chiffre d'affaires et les charges supportées sont présentées en brut sur des lignes séparées du compte de résultat ;

- ♦ dans le cas inverse, si l'entité n'a pas le contrôle avant le transfert au client, elle agit en tant qu'agent (« pour le compte d'un tiers ») et ne reconnaît en revenu que la marge réalisée (montant des ventes diminué des achats).

Dans ce cas, seule la rémunération nette est reconnue en chiffre d'affaires.

L'ensemble du chiffre d'affaires est évalué à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir, net des rabais, remises et ristournes, de la TVA et des autres taxes. Les prestations de service sont comptabilisées au moment où le service est rendu.

Pour le secteur du tourisme, le chiffre d'affaires comprend :

- ♦ la valeur hors taxes des séjours et produits connexes consommés au cours l'exercice, ainsi que les honoraires acquis dans le cadre de son activité de commercialisation (appelé **Chiffre d'affaires hébergement**). Le Groupe agit en tant que principal sur ce type de prestations ;
- ♦ les honoraires de gestion facturés au mandant pour les résidences gérées en mandat de gestion (appelé Chiffre d'affaires des mandats). Le Groupe agit en agent sur ce type de prestations ;
- ♦ les redevances facturées aux prestataires pour la partie de l'activité de restauration et de commerce alimentaire de Center Parcs, ayant fait l'objet d'une externalisation (appelé **Autres chiffre d'affaires du tourisme**). Sur ce type de prestations, le Groupe agit en agent ou en principal suivant les rôles et responsabilités contractuelles.

Pour le secteur de l'immobilier, le chiffre d'affaires comprend :

- ♦ les ventes réalisées par l'activité de promotion immobilière comptabilisées selon la méthode de l'avancement (cf. note 1.29 « Méthode de dégagement des résultats de l'activité de promotion immobilière ») minorées le cas échéant, à la date de livraison des appartements, du « fonds de concours » (cf. note 1.27 « Produits constatés d'avance ») qui est comptabilisé en produits constatés d'avance pour être repris en chiffre d'affaires sur la durée du bail selon un rythme linéaire ;
- ♦ les honoraires de maîtrise d'ouvrage facturés au fur et à mesure de l'avancement des travaux à des opérations de promotion immobilière ;
- ♦ les honoraires de commercialisation ;
- ♦ la quote-part de profit revenant au Groupe dans le cadre d'opérations de rénovation de Domaines Center Parcs.



1.29 - Méthode de dégagement des résultats de l'activité de promotion immobilière

Notre activité de promotion immobilière s'effectue essentiellement au travers de contrats de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), par lesquels le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol, ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir de viennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Les coûts engagés ou restant à engager, ainsi que le produit des activités ordinaires peuvent être évalués de manière fiable.

En outre, il est à noter que l'acquéreur ne dispose que d'une capacité très limitée à influencer la conception du bien immobilier.

Dès lors, le transfert de contrôle se faisant au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le chiffre d'affaires et les marges de l'activité de promotion immobilière sont constatés dans le compte de résultat selon la méthode de l'avancement. Pour l'application de la méthode de l'avancement, le Groupe a défini le taux d'avancement en multipliant le pourcentage d'avancement des travaux, c'est-à-dire le coût des travaux réalisés par rapport au coût des travaux budgétés, avec le pourcentage du chiffre d'affaires des ventes signées chez le notaire.

Pour les programmes en cours et non livrés, lorsque la situation à terminaison est une perte, une provision pour pertes à terminaison, tenant compte des hypothèses les plus probables, est immédiatement constatée en provision.

Par ailleurs, dans le cadre des projets de rénovation des Center Parcs, le Groupe reconnaît en chiffre d'affaires les revenus liés aux prestations d'assistance à la revente des actifs immobiliers à de nouveaux investisseurs institutionnels. Ces prestations sont reconnues au moment de la signature de la vente des actifs immobiliers.

La mise en application d'IFRS 16, impose la comptabilisation partielle, à hauteur des droits transférés, du résultat de cession réalisé dans le cadre des opérations de cession bail, dès lors que ces transactions sont des ventes au titre d'IFRS 15. Chez Pierre & Vacances-Center Parcs, cela concerne les opérations immobilières du Groupe au cours desquelles les biens immobiliers (unités d'hébergement ou équipements centraux) vendus auprès d'investisseurs particuliers ou institutionnels sont repris en location par le Groupe pour être exploités touristiquement. Les opérations de rénovations portant sur des actifs pris en location par le Groupe sont également concernées par cette problématique.

Pour chaque transaction de cession bail, le Groupe reconnaît le chiffre d'affaires et le coût des biens immobiliers vendus à hauteur de la quote-part des droits de l'actif considérés comme transférés à un tiers.

De fait, la part de la marge correspondant aux droits immobiliers qui n'est pas transférée à l'investisseur-bailleur est neutralisée. Cette neutralisation a une incidence sur le chiffre d'affaires et le coût des biens immobiliers vendus lors de la phase de construction de l'actif, puis sur le résultat opérationnel des sociétés d'exploitation touristique sur la durée de la location, à travers la minoration des amortissements du droit d'utilisation.

1.30 - Charges de personnel

Les charges de personnel comprennent l'ensemble des montants versés ou provisionnés par le Groupe, y compris la participation des salariés et les charges liées aux paiements fondés sur des actions reconnues au titre de la norme IFRS 2.

1.31 - Résultat opérationnel et résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel inclut l'ensemble des produits et des coûts directement liés aux activités du Groupe, que ces produits et ces charges soient récurrents ou qu'ils résultent de décisions ou d'opérations ponctuelles.

Le résultat opérationnel courant est un agrégat intermédiaire qui doit permettre de faciliter la compréhension de la performance opérationnelle de l'entreprise, et sa comparabilité d'une période à l'autre.

Les autres produits et charges opérationnels répondent à la recommandation de l'AMF. Ils présentent uniquement des événements qui, de par leur fréquence, leur montant ou leur nature, sont susceptibles d'affecter la pertinence du suivi des performances opérationnelles du Groupe. Ce poste inclut des plus ou moins-values de cession d'actifs non courants, des dépréciations d'actifs non courants corporels, incorporels, des charges de restructuration notamment dans le cadre de départs de personnel, ainsi que des coûts relatifs à des litiges et à des abandons de projets immobiliers d'une matérialité significative pour le Groupe.

1.32 - Impôts sur le résultat

La charge ou le produit d'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible, la contribution à la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et l'impôt différé qui résulte des décalages temporaires d'imposition et des retraitements de consolidation, dans la mesure où la situation fiscale des sociétés le justifie.

Suite à l'avis du Conseil National de la Comptabilité (CNC) publié le 14 janvier 2010, le Groupe a décidé de traiter dans ses comptes la CVAE comme un impôt sur le résultat.

1.33 - Incertitudes relatives aux traitements fiscaux

L'interprétation IFRIC 23 « Incertitudes relatives aux risques fiscaux » traite des positions fiscales incertaines relevant des impôts sur le résultat.

Elle s'applique à toute situation d'incertitude concernant l'acceptabilité d'un traitement fiscal relatif à l'impôt sur le résultat, au regard du droit fiscal. Dès lors qu'il est probable que l'administration fiscale n'acceptera pas un traitement fiscal, le Groupe constate un passif d'impôt. Inversement, si le Groupe estime probable que l'administration fiscale remboursera un impôt payé, une créance d'impôt est constatée.

Le Groupe a procédé à la revue de ses positions fiscales incertaines au 30 septembre 2022, ce qui l'a conduit, en application de cette nouvelle norme, à reconnaître à ce titre un passif d'impôt de 2,1 millions d'euros dans la rubrique « dettes fiscales » de l'état de la situation financière consolidée. Ce montant est similaire à celui du 30 septembre 2021 : le Groupe n'a pas comptabilisé de passif complémentaire au titre des positions fiscales incertaines au cours de l'exercice.

1.34 - Résultat par action

Le résultat par action est obtenu en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice, après déduction des actions Pierre et Vacances auto-détenues inscrites en diminution des capitaux propres. Le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice est le

nombre d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de l'exercice.

Pour le calcul du résultat net dilué, le résultat net part du Groupe de l'exercice et le nombre moyen pondéré d'actions sont ajustés de l'incidence maximale de la conversion des éléments dilutifs en actions ordinaires. Est donc intégrée au calcul du résultat par action l'incidence de l'émission future éventuelle d'actions y compris celles résultant de la conversion d'instruments donnant un accès différé au capital de la société consolidante.

L'incidence à la baisse due à l'existence d'instruments pouvant donner accès au capital est déterminée en retenant l'ensemble des instruments dilutifs émis, quel que soit leur terme et indépendamment de la probabilité de conversion en actions ordinaires, et en excluant les instruments relatifs.

Pour les exercices présentés, les instruments dilutifs existants comprennent des options de souscription d'actions et d'achat d'actions, ainsi que des attributions d'actions. Les effets dilutifs des options de souscription d'actions et d'achat d'actions sont calculés selon la méthode du « rachat d'actions » d'après laquelle les fonds qui seront recueillis lors de l'exercice ou de l'achat sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions Pierre et Vacances au prix de marché.

1.35 - Prise en compte du risque climatique

Pour la préparation de ses états financiers, le Groupe a analysé et pris en compte les conséquences du changement climatique et de la transition vers une économie décarbonée. Les risques identifiés par le Groupe sont :

- ♦ des risques physiques et dommages matériels directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques (tempêtes, inondations, grêle, etc.) ;
- ♦ des risques de transition résultant des effets de la mise en place d'un modèle économique bas-carbone (risques réglementaires, fiscaux et juridiques) ou de la modification de la demande des clients Tourisme.

Ces risques pourraient avoir plusieurs effets sur l'activité du Groupe et notamment :

- ♦ un changement des conditions d'exploitation entraînant une hausse des coûts des sites ;
- ♦ une hausse des coûts d'entretien, des coûts d'assurance ou une baisse de la valeur des sites entraînées par les dégâts matériels conséquence des événements extrêmes ;
- ♦ un changement des conditions de séjour avec un impact sur la satisfaction client et donc la demande ;
- ♦ un renforcement de la réglementation et de la fiscalité environnementale entraînant une hausse des coûts.

Le Groupe observe, à date, que les incidences financières des dégradations directement liées à des événements climatiques extrêmes passés n'ont pas ou peu affectés les résultats financiers du Groupe, en raison des couvertures d'assurances souscrites. A noter que le Groupe est proportionnellement peu implanté dans des zones à très forte exposition aux risques climatiques actuels.

Par ailleurs, le Groupe accélère sa transition vers une croissance plus durable et s'est fixé pour objectif de réduire ses émissions de gaz à effet de serre. La Direction a, pour cela, intégré dans son plan Réinvention d'importants investissements de rénovation pour réduire l'impact carbone de son parc actuel et a décidé de développer de nouveaux concepts plus responsables.

Pour l'exercice 2021/2022, il n'y a pas eu d'impact significatif sur les jugements et estimations retenus pour l'élaboration des états financiers en l'absence d'effets significatifs attendus sur l'évolution du chiffre d'affaires ou de la marge à court et moyen terme. Pour arriver à cette conclusion, le Groupe a notamment vérifié sa capacité à exploiter les actifs nécessaires à la réalisation de son Business Plan. À court terme, l'exposition actuelle de la Société apparaît comme limitée compte tenu de la typologie et la localisation géographique de ses actifs. Les risques et opportunités liés au changement climatique, qui pourraient affecter les revenus du Groupe à long terme, ne peuvent être évalués aujourd'hui de manière fiable.



Note 2 Principaux faits marquants de l'exercice

2.1 - Réinvention – objectifs financiers révisés

Le 18 mai 2021, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs annonçait son plan stratégique, **Réinvention**, avec pour ambition de s'inscrire comme leader précurseur d'un nouveau tourisme de proximité réinventé et créateur de valeur, par une **modernisation radicale** de son offre et une **performance durable**.

Dans le cadre de l'accord lié à la restructuration du Groupe conclu le 10 mars 2022, Alcentra, Fidera et Aream ont **confirmé partager les orientations stratégiques de Réinvention** en précisant qu'un délai supplémentaire pouvant aller de 12 à 24 mois dans la réalisation des objectifs financiers initialement établis (et légèrement révisés à l'automne 2021) ne pouvait être exclu au vu du contexte sanitaire et international actuel.

L'actualisation des objectifs financiers du plan du Groupe, ayant fait l'objet d'un communiqué en date du 22 avril 2022, intègre ce

décalage calendaire, auquel s'ajoutent les principaux éléments suivants :

- ♦ une plus grande sélectivité des projets de développement retenus dans le plan d'affaires et un report calendaire de certains programmes (incidences en termes de marge immobilière et touristique) ;
- ♦ l'intégration à 100 % du périmètre Villages Nature® à compter du 15 décembre 2022 (vs. 50 % précédemment) ;
- ♦ un renchérissement des coûts des matières premières et de l'énergie, et une inflation des salaires sur site (tensions sur le marché de l'emploi dans certains secteurs – notamment ménage et restauration) ;
- ♦ une approche plus conservatrice sur l'évolution des prix moyens de vente et des taux d'occupation, et de manière générale une prudence sur les objectifs, notamment sur les deux dernières années du plan pour lesquelles la qualité prédictive est plus incertaine.

2.2 - Finalisation des opérations de restructuration et de refinancement

La pandémie et ses mesures restrictives ont lourdement impacté les activités du Groupe au cours des exercices 2019/2020 et 2020/2021. En particulier, l'interdiction d'exploitation des remontées mécaniques l'hiver, ainsi que les fermetures ou restrictions d'accès aux espaces aquatiques, restaurants et activités intérieures, sportives et de loisirs, ont obligé le Groupe à fermer la quasi-totalité de ses sites durant de longues périodes. Dans ce contexte, une procédure amiable de conciliation a été ouverte le 2 février 2021 par le Président du Tribunal de commerce de Paris. Cette procédure de prévention, à l'initiative du Groupe, a justifié l'intervention d'un conciliateur et du Comité Interministériel de Restructuration Industrielle (le « CIRI »), sous l'égide desquels toutes les solutions ont été recherchées dans le respect de l'intérêt du Groupe.

Le 10 mars 2022, le Groupe a conclu des accords fermes avec Alcentra, Fidera et Aream, ainsi que les créanciers bancaires, Euro PP et un groupe titulaire d'Ornane. Ces accords répondent aux objectifs de préservation de l'intégrité du Groupe et d'atteinte d'une structure financière équilibrée en réduisant l'endettement et en sécurisant les liquidités nécessaires pour permettre le déploiement du plan stratégique RéInvention.

Le 22 mars 2022, le Tribunal de commerce de Paris a ouvert, pour une durée de quatre mois, une procédure de conciliation, pour notamment la mise en œuvre subséquente des accords du 10 mars 2022 dans le cadre d'une procédure de sauvegarde accélérée.

Par jugement du 31 mai 2022, le Tribunal de commerce de Paris a ouvert une procédure de sauvegarde accélérée au bénéfice de la Société. Ce Projet de Plan de Sauvegarde Accélérée a été soumis le 8 juillet 2022 au vote de chacune des classes de parties affectées qui l'ont toutes approuvé. Le 22 juillet 2022 le Projet de Plan de Sauvegarde Accélérée a été examiné par le Tribunal de commerce de Paris qui l'a arrêté le 29 juillet 2022.

Le 16 septembre 2022, les Opérations de Restructuration et de Refinancement ont été finalisées :

- ♦ apport de fonds propres de 200 millions d'euros, par augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant de 50 millions d'euros, et par augmentation de capital réservée à Alcentra, Fidera, Aream (à travers son affilié Pastel Holding), Schelcher Prince Gestion et à certains porteurs d'Ornane, d'un montant de 150 millions d'euros ;
- ♦ désendettement massif du Groupe avec la conversion en capital de 555 millions d'euros de dette dans le cadre d'une augmentation de capital de conversion, et le remboursement en numéraire d'une fraction de l'endettement financier existant pour 160 millions d'euros ;
- ♦ émission et attribution gratuite de 42 321 972 bons de souscription d'actions (les « BSA actionnaires ») au profit de l'ensemble des actionnaires justifiant d'une inscription en compte de leurs actions le 5 août 2022 ;
- ♦ émission de 41 934 100 bons de souscription d'actions (les « BSA créanciers ») à l'occasion de leur détachement des actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital de conversion ;

- ♦ émission et attribution gratuite de 39 107 134 bons de souscription d'actions (les « BSA garants ») au profit d'Alcentra et de Fidera, exercés par ces derniers le même jour, donnant lieu à l'émission d'autant d'actions ordinaires nouvelles ; et
- ♦ mise en place d'un nouveau financement d'un montant global maximum en principal d'environ 300 millions d'euros.

Après réalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement approuvées lors de l'Assemblée Générale du 30 septembre 2022, 25,4 % ⁽¹⁾ du capital de Pierre et Vacances SA est détenu par Alcentra, 24,2 % par Fidera, 11,9 % par les créanciers du PGE, 8,8 % par Pastel Holding, et 29,7 % par le flottant (dont 16,1% issus de la conversion de créances en capital et 5,5% issus de l'augmentation de capital réservée à Schelcher Prince Gestion et à certains porteurs d'Ornane).

L'impact de ces opérations sur les capitaux propres consolidés du Groupe s'élève à 755,2 millions d'euros et se détaille ainsi :

- ♦ augmentations de capital : 336,8 millions d'euros (dont 200,4 millions d'euros en numéraire et 136,4 millions d'euros en contrepartie de la conversion de la dette financière) ;
- ♦ gain enregistré en résultat financier correspondant à la différence entre la valeur comptable de la dette d'origine et la juste valeur des instruments de capitaux propres émis en contrepartie : 418,4 millions d'euros.

Traitement comptable des augmentations de capital, de la modification de la dette obligataire d'origine et des frais encourus dans le cadre de ces opérations :

- ♦ l'augmentation de capital en numéraire a été comptabilisée conformément à IAS 32 pour 200,4 millions d'euros et intègre la conversion des bons de souscriptions en actions des garants ;
- ♦ la dette présente à l'ouverture de l'exercice et ayant fait l'objet de la restructuration a été décomptabilisée pour sa totalité (554,8 millions d'euros) du fait de la modification substantielle de cette dernière en application d'IFRS 9 (cf. note 18 « Dettes Financières »). La décomptabilisation de cette dette a entraîné l'amortissement accéléré des éléments étalé au taux d'intérêt effectif encore au bilan pour - 0,4 millions d'euros enregistrés en charges financières ;
- ♦ la juste valeur des instruments de capitaux propres émis en contrepartie (actions et bons de souscriptions en actions répondant à la définition d'instruments de capitaux propres d'IAS 32) a été déterminée sur la base des cours de Bourse disponible à la date d'émission conformément à IFRIC 19 et s'élève à 136,4 millions d'euros ;
- ♦ la différence entre la valeur comptable de la dette d'origine et la juste valeur des instruments de capitaux propres émis en contrepartie s'élève à 418,4 millions d'euros et est comptabilisée en contrepartie du résultat sur la ligne « Gain provenant de la restructuration de la dette » ;
- ♦ la nouvelle dette, conclue à des conditions de marché, a été comptabilisée pour son nominal soit 302,5 millions d'euros à la date d'émission.

Dans le cadre de la restructuration financière, le Groupe a engagé 42,0 millions d'euros de frais, essentiellement de conseils externes. Tous les frais encourus à l'occasion de la restructuration, ne pouvant pas être rattachés à un instrument en particulier, ont été enregistrés en charges financières de l'exercice.

(1) Sur base non diluée, cf. communiqué de presse du 16 septembre 2022, disponible sur le site Internet du Groupe : www.groupepvc.com

2.3 - Mise en place d'une nouvelle gouvernance

La réalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement s'accompagne d'un renouvellement intégral du Conseil d'Administration, désormais présidé par M. Georges Sampeur. Les nouveaux actionnaires (Alcentra, Fidera et Altream) sont désormais représentés au Conseil et 3 nouveaux administrateurs indépendants ont été nommés.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration du 16 septembre 2022, a renouvelé le mandat de Directeur Général de M. Franck Gervais pour une durée indéterminée. Le même Conseil a nommé Mme Christine Declercq, administratrice indépendante, en tant que Présidente du Comité d'Audit.

2.4 - Point sur les négociations avec les bailleurs individuels

Comme annoncé lors du communiqué de presse du 10 novembre 2021, une nouvelle proposition alternative d'avenant au contrat de bail a été adressée par le Groupe à ses propriétaires individuels prévoyant notamment le versement d'un montant équivalent à 11 mois de loyers sur la période de 16 mois impactée par la crise sanitaire (entre mars 2020 et juin 2021), soit près de 70 % des loyers contractuels.

En contrepartie, les bailleurs signataires de ce nouvel avenant renoncent (i) au reversement de toutes indemnités envisagées par l'État, et (ii) à la remise des bons de séjours d'une valeur de 2 700 euros TTC, tels que ces engagements figuraient dans l'avenant de septembre 2021.

En l'absence de signature de la nouvelle proposition par un signataire de l'avenant de septembre 2021, ce dernier demeure en vigueur et conserve tous ses effets à l'égard du bailleur concerné.

À la date d'arrêté des comptes de l'exercice 2021/2022 :

- ♦ le taux d'adhésion global (tout avenant confondu) s'élève à 81 % ;
- ♦ 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) représente près de 7 millions d'euros TTC au 30 septembre 2022 (9 millions d'euros TTC en y intégrant l'effet de la quote-part du Groupe dans les sociétés mises en équivalence concernées) et a été reflété au passif du bilan du Groupe compte tenu des arrêts défavorables rendus le 30 juin 2022 par la Cour de Cassation ;
- ♦ les assignations des bailleurs signifiées au Groupe pour non-paiement des loyers portent sur un montant d'environ 26,4 millions d'euros et sont émises par environ 2 500 demandeurs dont certains sont signataires des accords ;

- ♦ 45 décisions ont été rendues dans le cadre de procédures introduites par des bailleurs à l'encontre du Groupe :
 - 27 en référé dont 13 défavorables au Groupe. Dans ces cas-là, le Tribunal n'a pas retenu l'existence d'une contestation sérieuse et a condamné le Groupe à payer les loyers impayés,
 - 18 au fond dont 13 défavorables au Groupe dans la mesure où les juridictions du fond se rallient quasi systématiquement à la décision de la Cour de cassation ;
- ♦ le montant des condamnations du Groupe représente 2 millions d'euros (y compris quote-part du Groupe dans les sommes versées par les sociétés mises en équivalence concernées). Les remboursements de loyers au titre de ces condamnations sont venus réduire le montant reconnu au passif du bilan du Groupe.

En dépit des arrêts de la Cour de cassation et fort de plusieurs décisions, particulièrement bien motivées, le Groupe continuera à faire valoir ses arguments devant les juridictions du fond au cas par cas.

2.5 - Perception de l'aide dite « fermeture » de la part de l'État

Le 22 mars 2022, le Groupe a obtenu des pouvoirs publics un montant de 24,2 millions d'euros au titre de l'aide dite « fermeture » visant à compenser les coûts fixes non couverts des entreprises dont l'activité est particulièrement affectée par l'épidémie de Covid-19 et qui satisfont aux conditions prévues. Le Groupe a reversé à certains bailleurs individuels une quote-part de ces aides, conformément aux avenants conclus avec ces derniers dans le cadre de la procédure de conciliation ouverte en 2021.



2.6 - Projet d'évolution des organisations du Groupe

Le 29 septembre 2022, le Groupe a annoncé aux représentants du personnel concernés un projet d'évolution des organisations, s'inscrivant dans les orientations du plan stratégique RéInvention. Ce projet consiste en un redimensionnement de certaines fonctions supports, en externalisant les activités liées à la paie en France et une partie des activités comptables (Holding, Center Parcs France et Pays-Bas, Pierre & Vacances France) et en adaptant les effectifs de la Direction des Grands Projets à son volume d'activité. Ces évolutions d'organisation concerneraient 81 postes en France et 24 aux Pays-Bas.

Dans le cadre de ce projet, le Groupe a enregistré une provision pour restructuration de 10 millions d'euros au cours de l'exercice.

Note 3 Liste des principales entités consolidées

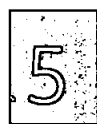
Il n'y a eu aucune acquisition ou cession significative au cours de l'exercice. Une description de la fiducie-sûreté mise en place dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement finalisées le 16 septembre 2022, incluant l'analyse du contrôle au sens de la norme IFRS 10, est disponible en note 18. Sa mise en place est sans impact sur le périmètre de consolidation du Groupe.

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt clôture	% d'intérêt ouverture	Pays
 Holding et entités « autres »					
SA	Pierre et Vacances SA	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	C.T.M. SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Curchase	Globale (IG)	100	100	FRANCE
GIE	GIE PV-CP Service Holding	Globale (IG)	100	100	FRANCE
GIE	GIE PV-CP Services	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Pierre & Vacances FI	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement 47	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement S1	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Pierre & Vacances Italia SRL	Globale (IG)	100	100	ITALIE
SAS	Pierre & Vacances Marques SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement S5	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement S6	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Pierre & Vacances Investissement 61	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Pierre & Vacances Maroc	Globale (IG)	100	100	MAROC
SAS	PV-CP China Holding SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Résidence City Srl	Globale (IG)	100	100	ITALIE
Center Parcs					
SARL	Beheer Recreatiepark Zandvoort B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SA	Center Parcs Ardennen	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Allgäu GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Bispingen GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Bostalsee GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Bütjadinger Küste GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Heilbachse GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Hochsauerland GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Deutschland Kunden-Center GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Development B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SARL	Center Parcs Entwicklungsgesellschaft Germany GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SA	Center Parcs Europe BE PE	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SA	Center Parcs Europe NV	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SARL	Center Parcs Germany Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SAS	Center Parcs Holding Belgique SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Center Parcs Holding Bostalsee Unternehmersgesellschaft (Haftungsbeschränkt)	Globale (IG)	94	94	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Leisure Deutschland GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Medebach Beteiligungs GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SA	Center Parcs Netherlands N.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SARL	Center Parcs NL Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SAS	CP Distribution	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	CP Holding	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	CP Participations BV	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SAS	CP Resorts Exploitation France	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	CPN 2 B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SA	CPSP België NV	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SNC	Domaine du Lac l'Ailette	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH	Globale (IG)	90	90	ALLEMAGNE

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt clôture	% d'intérêt ouverture	Pays
SA	Foncière Loisirs Vielsalm	Mise en équivalence (ME)	19,64	19,64	BELGIQUE
SARL	Group Pierre & Vacances-Center Parcs Germany GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
Soc. en commandite	Group Pierre & Vacances-Center Parcs Service GmbH & Co. KG	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Gruppe Pierre & Vacances-Center Parcs Verwaltungsgesellschaft GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Multi-Resorts Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SARL	Pierre & Vacances-Center Parcs Immobilien GmbH	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Pierre & Vacances-Center Parcs Vastgoed B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SARL	Pierre & Vacances-Center Parcs Vastgoed België	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SARL	Pierre & Vacances-Center Parcs Suisse GmbH	Globale (IG)	100	100	SUISSE
SARL	PVCP Support Services BV	Non intégré (NI)	-	100	PAYS-BAS
SARL	Sunparks BV	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SA	Sunparks Leisure	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SAS	Villages Nature Tourisme SAS	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
Pierre & Vacances					
SASU	ALP Agence	Globale (IG)	100	-	FRANCE
SARL	Bonavista de Bonmont S.L.	Globale (IG)	100	100	ESPAGNE
SARL	Clubhotel	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Clubhotel Multivacances	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Commerces Patrimoine Cap Esterel	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	FILAO	Globale (IG)	100	-	FRANCE
SA	Hotelière Haussmann SA	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	La Financière de Saint-Hubert	Mise en équivalence (ME)	55	55	FRANCE
SAS	La France du Nord au Sud	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Maeva Gestion	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Maeva Holding SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	maeva.com Immobilier Services	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SAS	Orion	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SA	Orion Vacances SA	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	P&V Rénovation Tourisme	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	P&V Sales & Marketing UK Limited	Globale (IG)	100	100	ROYAUME UNI
SARL	Pierre & Vacances Development España S.L.	Non intégré (NI)	-	100	ESPAGNE
SAS	Pierre & Vacances Esterel Développement	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Pierre & Vacances Inversion Inmobiliaria S.L.	Non intégré (NI)	-	100	ESPAGNE
SARL	Pierre & Vacances Maeva Distribution España S.L.	Globale (IG)	100	100	ESPAGNE
SAS	PV Distribution	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	PV Exploitation France	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	PV Holding	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	PV-CP Gestion Exploitation	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	SAS Résidences MGM	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	SGRT	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	SNC Société Hotelière de la Plage du Helleux	Globale (IG)	100	-	FRANCE
SNC	SNC Société Hotelière de l'Anse à la Barque	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Sociedad de Explotacion Turistica Orion S.L.	Globale (IG)	100	100	ESPAGNE
SARL	Sociedad de Explotacion Turistica Pierre & Vacances España S.L.	Globale (IG)	100	100	ESPAGNE
SAS	Société d'exploitation touristique Pierre & Vacances Guadeloupe	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Société d'exploitation touristique Pierre & Vacances Martinique	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Société d'investissements de Cap Esterel -SICE	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SA	Sofinvalmorel SA	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SA	Sogire	Globale (IG)	100	100	FRANCE

5

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt clôture	% d'intérêt ouverture	Pays
Adagio					
SARL	Adagio Deutschland GmbH	Mise en équivalence (ME)	50	50	ALLEMAGNE
SNC	Adagio Formations & Prestations de Services	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SARL	Adagio Hotels UK Limited	Mise en équivalence (ME)	50	50	ROYAUME UNI
SARL	Adagio Italia SRL	Mise en équivalence (ME)	50	50	ITALIE
SAS	Adagio SAS	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SAS	City Holding	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	New City Aparthotels Betriebs GmbH	Mise en équivalence (ME)	50	50	AUTRICHE
SARL	New City Suisse SARL	Mise en équivalence (ME)	50	50	SUISSE
SA	PV Exploitation Belgique	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SAS	PV-CP City	Globale (IG)	100	100	FRANCE
Direction des Grands Projets et Senioriales					
SNC	Ailette Équipements	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Aime La Plagne Aménagement	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Aime La Plagne Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Avonaz Crozats Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Avonaz Hermine Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Avonaz Téléphérique	Globale (IG)	100	100	FRANCE
<i>Limited liability co.</i>	Beau Village Tourism Development Company Limited	Mise en équivalence (ME)	44	44	CHINE
SNC	Belle Dune Clairière	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Biarritz Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Bois de la Mothe Chandenier Cottages	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SNC	Bois de la Mothe Chandenier Équipements	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SNC	Bois de la Mothe Chandenier Foncière	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Bois des Harcholins Foncière	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Bois des Harcholins Spa	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SNC	Bois des Harcholins Villages II	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SNC	Bois Francs Équipements	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SNC	Bois Francs Hébergements	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Bois Francs Rénovation II	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Caen Meslin Loisirs	Mise en équivalence (ME)	40	40	FRANCE
SNC	Chaumont Hébergements	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Colmar Loisirs	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SNC	Flaine Montsoleil Centre	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SNC	Flaine Montsoleil Extension	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Foncière Presqu'île de La Touques	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Immaliance Seniors le Pin	Globale (IG)	51	51	FRANCE
SNC	La Gare de Bois Roger	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	LAB Senioriales	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Le Rousset Cottages	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SNC	Le Rousset Équipements	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SAS	Les Cordeliers	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales Boulou	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales d'Izon	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales d'Angers	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE



Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt clôture	% d'intérêt ouverture	Pays
SCCV	Senioriales de Bassens	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales de Bordeaux Deschamps	Globale (IG)	60	60	FRANCE
SCCV	Senioriales de Bracieux	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Cavillargues	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Cevennes	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Cholet	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales de Gévezé	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales de Gonfaron	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales de Gujan Mestras	Globale (IG)	60	60	FRANCE
SCCV	Senioriales de Jonquières	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Juvignac	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de La Celle	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de la Côte d'Azur	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de La Rochelle Laleu (ex La Rochelle la Pallice)	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales de Marseille 7	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Medis	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Monteux	Mise en équivalence (ME)	50	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Nancy	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Pollestres	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Pont Aven	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Pourrières	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Pringy	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Rambouillet	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Soulac	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Soustons	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales de Valence	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Vias	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales des Landes	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SCCV	Senioriales du Pornic	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales en ville de Cavailhon	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales en Ville de Cesson-Sevigné	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales en Ville de Fontenay-aux Roses	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales en Ville de Mantes-la-Jolie	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales en Ville de Mions	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SCCV	Senioriales en Ville de Mordelles	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales en ville de Noisy le Grand	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales en ville de Pessac	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales en Ville de Saint-Ave	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Senioriales en ville de Sannois	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales en Ville de Schiltigheim	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Senioriales en ville de St Palais sur Mer	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales en ville de St Priest	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales en Ville d'Emerainville	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales en ville du Teich	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales Ville Cenon	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SCCV	Senioriales Ville de Castanet	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales Ville de Luce	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales Ville de Nîmes	Globale (IG)	100	100	FRANCE

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt clôture	% d'intérêt ouverture	Pays
SCCV	Senioriales Ville de St Etienne	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales Ville de Tourcoing	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales Ville Marseille St Loup	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Villages Nature® de Val d'Europe	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Lille Loisirs	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SNC	Meribel Ravines Premium	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Nantes Russeil	Non intégré (NI)	-	50	FRANCE
SNC	Nature Hébergements 1	Mise en équivalence (ME)	37,5	37,5	FRANCE
SAS	P&V Senioriales Exploitation	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	P&V Conseil Immobilier	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	P&V Courtage	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	P&V Transactions	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Peterhof 2	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SAS	Pierre & Vacances Développement SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Pierre & Vacances Investissement 24	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Pierre & Vacances Senioriales Programmes Immobiliers	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Poligny Cottages	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SNC	Poligny Équipements	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SNC	Presqu'île de La Touques Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	PV Senioriales Gestion Immobilière	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	PV Senioriales Production	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	PV Senioriales Promotion & Commercialisation	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	PVCI Finances	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
Limited liability co.	PVCP China Company Limited	Globale (IG)	100	100	CHINE
SARL	PV-CP China Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SAS	PV-CP Immobilier Holding SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Roybon Cottages	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SNC	Roybon Équipements	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SCCV	SCCV Senioriales de Fleury sur Orne	Mise en équivalence (ME)	50	100	FRANCE
SCCV	SCCV Palaiseau RT	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	SCCV Toulouse Ponts Jumeaux A1	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales Clermont Ferrand – Thibault Thevenot -RA	Mise en équivalence (ME)	50	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Brest	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Senioriales de Lorient	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Senioriales de Montbazou	Mise en équivalence (ME)	50	-	FRANCE
SCCV	Senioriales de Tours – Parc Grandmont	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales du Plessis Trévisé	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales du Tampon	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales Le Mans	Mise en équivalence (ME)	50	-	FRANCE
SCCV	Senioriales NG AGDE	Mise en équivalence (ME)	50	100	FRANCE
SNC	SNC Bois du Jariel	Globale (IG)	100	-	FRANCE
SNC	SNC L'Épinette	Globale (IG)	100	-	FRANCE
SNC	Sud-Ouest Cottages	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Sud-Ouest Équipements	Globale (IG)	100	100	FRANCE

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt clôture	% d'intérêt ouverture	Pays
SAS	Tourisme et Rénovation	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SNC	Villages Nature® Équipements I	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Villages Nature® Équipements II	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Villages Nature® Hébergements I	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Villages Nature® Hébergements II	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SARL	Villages Nature® Management	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE



Information sectorielle

Note 4 Informations par secteur opérationnel

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est organisée autour :

- ♦ de *Business Lines* autonomes intégrant les fonctions supports et maîtrisant la totalité de leur chaîne de valeur ;
- ♦ d'une Direction Grands Projets organisée autour des projets de développement ;
- ♦ d'un pôle *Corporate* allégé et concentré sur les fonctions transverses stratégiques, en soutien aux *Business Lines*.

Conformément à la norme IFRS 8, l'information sectorielle du Groupe reflète cette organisation interne. Ainsi, les résultats financiers du Groupe sont présentés selon les secteurs opérationnels suivants :

- ♦ **le secteur opérationnel Center Parcs**, regroupant :
 - l'exploitation des Domaines commercialisés sous les marques Center Parcs, Sunparks et Villages Nature[®],
 - les activités de construction/rénovation d'actifs touristiques et de commercialisation immobilière aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique ;
- ♦ **le secteur opérationnel Pierre & Vacances**, regroupant :
 - l'activité touristique réalisée en France et en Espagne sous les marques Pierre & Vacances et maeva.com,
 - l'activité immobilière en Espagne,
 - l'activité de la Direction de l'Asset Management (en charge notamment de la relation avec les bailleurs individuels et institutionnels) ;
- ♦ **le secteur opérationnel Adagio**, regroupant :
 - l'exploitation des résidences urbaines prises à bail par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs et confiées en mandat de gestion à la joint-venture Adagio SAS,
 - l'exploitation des sites directement pris à bail par la joint-venture ;
- ♦ un secteur opérationnel regroupant :
 - la Direction des Grands Projets (en charge de la construction et réalisation des nouveaux actifs pour le compte du Groupe en France),

- Senioriales, filiale de promotion immobilière et d'exploitation de résidences non médicalisées pour seniors autonomes ;

- ♦ **le secteur opérationnel Corporate** regroupant les activités de Holding.

Par ailleurs, les éléments financiers du *reporting* interne Groupe sont suivis :

- ♦ hors incidence de l'application d'IFRS 16 pour l'ensemble des états financiers. En effet, dans le *reporting* financier interne du Groupe, la charge de loyers est reconnue en charge opérationnelle. Les économies de loyers, obtenues sous la forme d'avoirs, de franchises ou d'émission de bons séjours, sont reconnues en déduction de la charge opérationnelle au moment où la dette de loyers est éteinte juridiquement. En revanche, selon la norme IFRS 16, la charge de loyers est remplacée par des intérêts financiers et par la charge d'amortissement linéaire sur la durée de location du droit d'utilisation. Les économies de loyer obtenues des bailleurs ne sont pas reconnues au compte de résultat, mais viennent en déduction de la valeur du droit d'utilisation et de l'obligation locative, minorant d'autant les amortissements et les frais financiers restant à comptabiliser sur la durée résiduelle des baux ;
- ♦ avec la présentation des co-entreprises selon la méthode de l'intégration proportionnelle (donc hors application de la norme IFRS 11) pour les éléments du compte de résultat.

Les capitaux propres s'élèvent à - 355 576 milliers d'euros au 30 septembre 2022 selon le référentiel IFRS (contre - 986 414 milliers d'euros au 30 septembre 2021) et à hauteur de 241 018 milliers d'euros selon le *reporting* opérationnel, c'est-à-dire avant retraitement de l'incidence de la norme IFRS 16 (contre - 423 981 milliers d'euros au 30 septembre 2021). L'écart entre les deux montants s'explique par le choix du Groupe d'une application d'IFRS 16 de manière rétrospective lors de sa mise en application au 1^{er} octobre 2019.

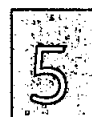
Données au 30 septembre 2022

<i>(en milliers d'euros)</i>	Center Parcs (y/c VNT)	Pierre & Vacances	Adagio	Grands Projets & Senio- riales	Holding	Total Groupe reporting opéra- tionnel	Incidence de l'appli- cation d'IFRS 11	Incidence de l'appli- cation d'IFRS 16	Total Groupe Normes IFRS
Chiffre d'affaires de l'activité	1 093 731	413 454	180 829	107 766	15 446	1 811 225	- 90 511	- 66 978	1 653 736
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	- 26 694	- 790	- 125	- 405	- 13 425	- 41 439	16	-	- 41 423
Chiffre d'affaires	1 067 037	412 664	180 705	107 361	2 021	1 769 787	- 90 496	- 66 978	1 612 313
Charge de loyers propriétaires	- 281 367	- 94 994	- 43 268	- 8 012	- 59	- 427 699	20 046	368 162	- 39 491
EBITDA ajusté ⁽¹⁾	138 975	18 665	21 218	- 19 677	- 2 727	156 453	- 6 135	376 048	526 366
dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions	- 35 028	- 17 210	- 5 218	1 106	- 1 456	- 57 806	2 758	- 196 015	- 251 064
Résultat opérationnel courant	103 947	1 455	16 000	- 18 572	- 4 183	98 647	- 3 378	180 033	275 302
Autres charges et produits opérationnels	- 19 244	- 14 769	- 1 248	- 13 951	- 3 937	- 53 149	14 454	-	- 38 694
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	84 703	- 13 314	14 753	- 32 523	- 8 121	45 498	11 077	180 033	236 608
Investissements de la période	- 36 573	- 9 887	- 7 122	- 448	- 9 034	- 63 064	4 081	90	- 58 893
Investissements corporels	- 36 499	- 8 352	- 7 122	- 389	- 1 652	- 54 014	4 078	90	- 49 846
Investissements incorporels	- 74	- 1 535	-	- 59	- 7 382	- 9 050	3	-	- 9 047

(1) EBITDA ajusté : Résultat Opérationnel courant retraité des provisions et des dotations nettes aux amortissements sur actifs opérationnels immobilisés

Le chiffre d'affaires entre pôles d'activités est effectué à des conditions normales de marché. Aucun client n'atteint à lui seul une part significative du chiffre d'affaires du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élèvent respectivement à 832 931 milliers d'euros, et à 1 271 381 milliers d'euros dont 943 863 milliers d'euros de droits d'utilisation.



Données au 30 septembre 2021

(en milliers d'euros)	Center Parcs (y/c VNT)	Pierre & Vacances	Adagio	Direction de l'Immo- bilier	Autres	Total Groupe reporting opéra- tionnel	Incidence de l'appli- cation d'IFRS 11	Incidence de l'appli- cation d'IFRS 16	Total Groupe Normes IFRS
Chiffre d'affaires de l'activité	621 037	244 362	75 379	124 942	9 694	1 075 415	- 40 930	- 76 377	958 107
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	- 13 330	- 4 200	- 119	- 2 455	- 1 842	- 21 946	1 034	-	- 20 911
Chiffre d'affaires	607 707	240 163	75 260	122 487	7 852	1 053 468	- 39 895	- 76 377	937 196
dont chiffre d'affaires immobilier	118 063	4 050	0	122 433	7 831	252 377	- 11 754	- 76 377	164 245
dont chiffre d'affaires tourisme	489 644	236 113	75 260	54	21	801 091	- 28 141	-	772 951
Charge de loyers propriétaires	- 213 739	- 80 188	- 41 691	- 6 717	-	- 342 335	15 510	304 461	- 22 364
EBITDA ajusté⁽¹⁾	- 76 571	- 58 281	- 34 961	- 17 426	397	- 186 842	7 584	317 833	138 575
dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions	- 32 226	- 13 019	- 4 809	153	-	- 49 899	3 813	- 217 433	- 263 519
Résultat opérationnel courant	- 108 797	- 71 299	- 39 770	- 17 273	397	- 236 741	11 397	100 400	- 124 944
dont résultat opérationnel courant Immobilier	1 709	- 128	-	- 17 273	396	- 15 296	8 500	- 179	- 6 974
dont résultat opérationnel courant Tourisme	- 110 506	- 71 171	- 39 770	-	1	- 221 446	2 897	100 579	- 117 970
Autres charges et produits opérationnels	- 2 580	- 8 451	- 950	- 10 546	- 12 737	- 35 265	2 605	- 1 677	- 34 337
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	- 111 377	- 79 750	- 40 720	- 27 819	- 12 340	- 272 006	14 002	98 723	- 159 281
Investissements de la période	- 25 216	- 7 843	- 1 792	- 806	- 4 324	- 39 981	776	-	- 39 205
Investissements corporels	- 24 824	- 7 453	- 1 785	- 732	0	- 34 794	778	-	- 34 016
Investissements incorporels	- 392	- 390	- 7	- 74	- 4 324	- 5 187	- 2	-	- 5 189

(1) EBITDA ajusté : Résultat Opérationnel courant retraité des provisions et des dotations nettes aux amortissements sur actifs opérationnels immobilisés

Le chiffre d'affaires entre pôles d'activités est effectué à des conditions normales de marché. Aucun client n'atteint à lui seul une part significative du chiffre d'affaires du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élèvent respectivement à 479 478 milliers d'euros, et à 1 218 125 milliers d'euros dont 884 234 milliers d'euros de droits d'utilisation.

Analyse des principaux postes du bilan

Note 5 Écarts d'acquisition

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2022	30/09/2021
Center Parcs	125 103	125 103
Pierre & Vacances	13 716	13 122
TOTAL EN VALEUR NETTE	138 819	138 225

Les écarts d'acquisition sont présentés conformément à l'organisation interne du Groupe et à l'information sectorielle IFRS 8 présentée en note 4.

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de dépréciation au 30 septembre 2022, conformément aux modalités décrites dans les notes 1.11 et 7.

Note 6 Immobilisations incorporelles

<i>(en milliers d'euros)</i>	Marques	Autres immobilisations incorporelles	Total immobilisations incorporelles
Au 30 septembre 2020			
Valeurs brutes	105 777	80 546	186 323
Amortissements et dépréciations cumulés	- 9 055	- 52 351	- 61 406
VALEURS NETTES	96 722	28 195	124 917
Acquisitions	-	5 189	5 189
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-	- 47	- 47
Sortie de périmètre	-	- 51	- 51
Amortissements et dépréciations	-	- 7 118	- 7 118
Écarts de conversion et autres	-	- 57	- 57
TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE	-	- 2 084	- 2 084
Au 30 septembre 2021			
Valeurs brutes	105 777	82 723	188 500
Amortissements et dépréciations cumulés	- 9 055	- 56 612	- 65 667
VALEURS NETTES	96 722	26 111	122 833
Variations			
Acquisitions	-	9 047	9 047
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-	- 445	- 445
Sortie de périmètre	-	122	122
Amortissements et dépréciations	-	- 8 228	- 8 228
Écarts de conversion et autres	-	- 122	- 122
TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE	-	374	374
Au 30 septembre 2022			
Valeurs brutes	105 777	88 159	193 936
Amortissements et dépréciations cumulés	- 9 055	- 61 674	- 70 729
VALEURS NETTES	96 722	26 485	123 207



Les immobilisations incorporelles au 30 septembre 2022 correspondent :

- ♦ au poste « Marques » incluant pour :
 - 85 870 milliers d'euros la marque Center Parcs,
 - 7 472 milliers d'euros la marque Pierre & Vacances,
 - 3 236 milliers d'euros la marque Maeva,
 - 114 milliers d'euros la marque Multivacances,
 - et pour 30 milliers d'euros la marque Ecolidays.

Conformément à la méthode décrite dans les principes comptables relatifs aux immobilisations incorporelles (note 1.12 « Immobilisations incorporelles »), des tests de dépréciation ont été réalisés au 30 septembre 2022 pour les actifs incorporelles portées au bilan.

Au cours de l'exercice 2021/2022, comme au cours de l'exercice 2020/2021, ces tests de dépréciation n'ont conduit à aucune dépréciation ;

♦ au poste « Autres immobilisations incorporelles » pour 26 485 milliers d'euros. La variation de ce poste sur l'exercice provient essentiellement :

- de 9 047 milliers d'euros d'investissement, incluant des améliorations techniques et fonctionnelles apportées :
 - aux sites Internet du Groupe pour 2 329 milliers d'euros,
 - à du matériel informatique pour 1 294 milliers d'euros,
 - à des solutions informatiques développées par le Groupe pour 500 milliers d'euros,
 - à des solutions de vente pour 375 milliers d'euros,
 - à la base de suivi clientèle pour 169 milliers d'euros,
 - à divers projets informatiques individuellement peu significatifs pour 4 379 milliers d'euros ;
- de 8 228 milliers d'euros de diminution du poste relative aux dépréciations.

Note 7 Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie

Les marques et les écarts d'acquisition ne sont pas amortis et font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la clôture de l'exercice, soit au 30 septembre de chaque année.

Comme indiqué dans les notes 1.11 « Tests de dépréciation des écarts d'acquisition » et 1.12 « Immobilisations incorporelles », et en l'absence de juste valeur diminuée des coûts de vente disponible à la date de clôture, la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT) est déterminée sur la base de leur valeur d'utilité.

Dans le cadre des tests de dépréciation, un *Business Plan* Groupe, établi par le *Management* et approuvé par le Conseil d'Administration du 21 avril 2022, a été élaboré avec le support méthodologique d'un cabinet financier. Il s'appuie sur le plan stratégique RéInvention présenté aux analystes financiers le 18 mai 2021, dont il confirme les hypothèses structurantes, notamment :

- ♦ une montée en gamme et une modernisation des sites, se traduisant par :
 - un plan de rénovation massif de l'ensemble des Domaines Center Parcs financés majoritairement par leurs propriétaires institutionnels,
 - une poursuite de la rationalisation du parc Pierre & Vacances, avec une stratégie adaptée par catégorie de sites,
 - une focalisation sur les actifs de qualité ;
- ♦ une bascule vers des offres 100 % expérientielles ;
- ♦ un développement ambitieux et responsable, avec l'Immobilier véritable *Business Partner* au service de l'offre touristique, et une approche sélective des projets ;
- ♦ des relations équilibrées et professionnelles avec les bailleurs.

À noter que les performances du Groupe depuis la date d'approbation du *Business Plan* ainsi que les prévisions pour les exercices à venir ne remettent pas en cause le dit *Business Plan* et justifie son utilisation pour les tests de dépréciation.

Les hypothèses prises en compte pour estimer la valeur d'utilité sont fondées sur des prévisions de *cash flows* d'exploitation qui sont fondées sur les suivantes :

- ♦ à l'évolution du chiffre d'affaires qui varie en fonction de l'offre, des taux d'occupation, des prix moyens de ventes et de la stratégie de distribution, dans un contexte de montée en gamme des produits touristiques ;
- ♦ à la mise en œuvre de plans d'optimisation des coûts opérationnels et de structure ;
- ♦ et enfin à une politique sélective de renouvellement des baux permettant notamment d'optimiser les charges de loyers.

Au-delà de cette période explicite de projection, les flux de trésorerie sont extrapolés en appliquant un taux de croissance perpétuelle, dépendant des taux de croissance long terme des pays dans lesquels les activités sont exercées. Les hypothèses clés retenues dans la détermination de la valeur terminale s'appuient à la fois sur des données historiques et sur des données prospectives. Ces dernières sont établies par les Directions opérationnelles concernées, à savoir la Direction des Ventes pour la partie taux d'occupation et commercialisation, *Pricing* et *Revenue Management* pour les prix moyens de vente et enfin la *Business Line* pour la partie marge opérationnelle.

Enfin, le taux d'actualisation utilisé dans la détermination des valeurs d'utilité justifiant la valeur des actifs s'appuie sur le coût moyen pondéré du capital Groupe. Ce dernier est calculé à partir du taux de rendement des obligations d'État Français à 10 ans et de caractéristiques sectorielles, notamment pour évaluer la prime de risque, le coût marginal d'endettement et le niveau de levier.

Les écarts d'acquisition ont été testés aux niveaux des groupes d'UGT correspondant aux secteurs opérationnels du Groupe (Pierre & Vacances, Center Parcs, Adagio). Les marques du Groupe ont été testées individuellement, puis incluses parmi les actifs long terme qui ont fait ensuite l'objet d'un test de dépréciation au niveau du groupe d'UGT auquel elles étaient rattachées.

Le Groupe a retenu les hypothèses financières suivantes :

- ♦ un taux d'actualisation de 10,25 %, en baisse de - 1,00 point sur l'exercice. La baisse s'expliquant par une baisse de la prime de risque attachée au Groupe du fait de la réussite des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022.
- ♦ un taux de croissance perpétuelle de 1,80 %, en hausse de + 0,30 point sur l'exercice.

Le tableau ci-dessous reprend la sensibilité de la valeur recouvrable des actifs long terme à la variation du taux de croissance perpétuelle, du taux d'actualisation et des indicateurs clés de performance des secteurs opérationnels portant des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie.

		Incidences sur la valeur recouvrable		
		Center Parcs (valeur des actifs testés : 339 m€)	Pierre & Vacances (France, Espagne et Maeva) (valeur des actifs testés : 77 m€)	Adagio (valeur des actifs testés : 16 m€)
Sensibilité de la valeur recouvrable aux différentes hypothèses				
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'actualisation	Augmentation d'un demi point du taux d'actualisation	- 6 %	- 6 %	- 6 %
	Diminution d'un demi point du taux d'actualisation	7 %	7 %	7 %
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de croissance perpétuelle	Augmentation d'un demi point du taux de croissance perpétuelle	5 %	5 %	5 %
	Diminution d'un demi point du taux de croissance perpétuelle	- 5 %	- 4 %	- 5 %
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'occupation	Augmentation d'un point du taux d'occupation	21 %	35 %	5 %
	Diminution d'un point du taux d'occupation	- 9 %	- 35 %	- 38 %
Sensibilité de la valeur recouvrable au prix moyen de vent	Augmentation d'un pour cent du prix moyen de vente	16 %	24 %	17 %
	Diminution d'un pour cent du prix moyen de vente	- 4 %	- 24 %	- 17 %
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de marge	Augmentation d'un point du taux de marge	- 8 %	- 32 %	- 37 %
	Diminution d'un point du taux de marge	19 %	32 %	4 %
La valeur des écarts d'acquisition et des actifs corporels et incorporels n'a pas à faire l'objet d'une dépréciation tant que, sur chaque exercice du <i>business plan</i> :				
	♦ le taux d'actualisation n'augmente pas de plus de	3 points	1 points	6 points
	♦ le taux de croissance ne baisse pas de plus de	5 points	2 points	8 points
	♦ le taux d'occupation ne baisse pas de plus de	5 points	0,5 point	2 points
	♦ le prix moyen de vente ne baisse pas de plus de	11 %	0,8 %	4 %
	♦ le taux de marge opérationnelle ne baisse pas de plus de	2 points	0,6 point	2 points

5

Note 8 Immobilisations corporelles

<i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions	Agencements et installations	Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours	Total immobilisations corporelles
Au 30 septembre 2020					
Valeurs brutes	22 524	142 901	285 955	185 737	637 117
Amortissements et dépréciations cumulés	- 2 947	- 96 212	- 211 304	- 135 032	- 445 495
VALEURS NETTES	19 577	46 689	74 651	50 705	191 622
Variations					
Acquisitions	2 262	4 387	13 401	13 966	34 016
Cessions nettes et mises au rebut nettes	- 578	- 386	- 1 024	- 22	- 2 010
Sortie de périmètre	-	-	-	- 103	- 103
Dotations aux amortissements et dépréciations	- 1 013	- 6 487	- 15 571	- 12 455	- 35 526
Écarts de conversion et autres	- 1 300	7 909	- 8 965	- 2 144	- 4 500
TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE	- 629	5 423	- 12 159	- 758	- 8 123
Au 30 septembre 2021					
Valeurs brutes	23 730	140 849	241 027	173 586	579 192
Amortissements et dépréciations cumulés	- 4 782	- 88 737	- 178 535	- 123 639	- 395 693
VALEURS NETTES	18 948	52 112	62 492	49 947	183 499
Acquisitions	4 980	2 163	13 210	29 493	49 846
Cessions nettes et mises au rebut nettes	481	- 532	- 1 962	89	- 1 924
Entrée de périmètre	649	5 758	-	6	6 413
Dotations aux amortissements et dépréciations	- 1 000	- 10 246	- 15 269	- 11 416	- 37 931
Écarts de conversion et autres	- 1 874	- 33	3 519	- 3 851	- 2 239
TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE	3 236	- 2 890	- 502	14 321	14 165
Au 30 septembre 2022					
Valeurs brutes	25 439	137 251	202 392	195 089	560 171
Amortissements et dépréciations cumulés	- 3 255	- 88 029	- 140 402	- 130 821	- 362 507
VALEURS NETTES	22 184	49 222	61 990	64 268	197 664

Les immobilisations corporelles, au 30 septembre 2022, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation :

- ♦ des villages des marques Center Parcs et Sunparks pour une valeur nette de 127 080 milliers d'euros, constituée principalement du mobilier et des installations générales nécessaires à l'exploitation des villages.

Les principales variations de l'exercice proviennent :

- des investissements pour un montant de 33 307 milliers d'euros, visant à rénover et à améliorer le mix produits de l'ensemble des villages Center Parcs, dont 5 433 milliers d'euros pour les villages belges, 13 090 milliers d'euros pour les villages néerlandais, 10 291 milliers d'euros pour les villages français et 4 493 milliers d'euros pour les villages allemands,
- des dotations aux amortissements et dépréciations de la période de - 18 191 milliers d'euros ;

- ♦ des résidences et villages des marques Pierre & Vacances, Adagio, Maeva et autres pour une valeur nette de 70 584 milliers d'euros. Il comprend principalement les services généraux, agencements et mobiliers nécessaires à l'exploitation des sites.

Au cours de l'exercice, les sociétés d'exploitation ont réalisé des investissements pour 16 539 milliers d'euros, principalement dans le cadre de la modernisation des sites exploités.

Le montant des dotations aux amortissements et dépréciations de l'exercice est de - 19 740 milliers d'euros.

Les subventions d'investissement sont présentées en diminution du montant de l'actif au titre duquel elles ont été reçues. Au 30 septembre 2022, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'a pas enregistré de montants significatifs au titre des subventions d'investissement.

Note 9 Droits d'utilisation

Suite à l'application de la norme IFRS 16 à compter du 1^{er} octobre 2019, le Groupe comptabilise un droit d'utilisation et une obligation locative au titre des contrats de location (cf. note 1.15 « Droits d'utilisation et obligations locatives »).

Ces derniers portent essentiellement sur les actifs immobiliers exploités touristiquement par le Groupe qui représentent 98 % de l'ensemble des droits d'utilisation.

La variation de la valeur de ces droits d'utilisation au cours de l'exercice 2021/2022 se présente comme suit :

(en milliers d'euros)

AU 1^{ER} OCTOBRE 2021	2 090 656
Effet périmètre des contrats et diminution de la durée des baux	273 969
Dotations aux amortissements et dépréciations	- 201 486
Variation du taux d'emprunt marginal	- 506
Évolution de la valeur du loyer	- 19 674
AU 30 SEPTEMBRE 2022	2 142 959
dont valeur brute	3 809 058
dont amortissements cumulés	- 1 666 099

Sur l'exercice les principales variations des droits d'utilisations proviennent :

- ♦ d'un effet périmètre des contrats (+ 280 321 milliers d'euros) et d'une diminution nette de la durée des baux (- 6 352 milliers d'euros). La principale entrée de périmètre à noter sur l'exercice 2021/2022 est le site des Landes de Gascogne à hauteur de 153 790 milliers d'euros ;
- ♦ de dotations aux amortissements et dépréciations pour un montant de - 201 486 milliers d'euros. Au 30 septembre 2022, le Groupe a testé la valeur des droits d'utilisation pour lesquels un indice de perte de valeur a été identifié, à savoir une baisse d'activité de plus de 20 % sur l'exercice, comparé au dernier exercice précédant la crise sanitaire (exercice 2018/2019) ;

- ♦ de l'impact de la variation du taux d'emprunt marginal s'appliquant à tous les contrats modifiés au cours de l'exercice (- 506 milliers d'euros) ;
- ♦ d'une évolution de la valeur des loyers de - 17 823 milliers d'euros, comprenant notamment les impacts liés à la conciliation, la dette de loyers réinstallée suite à la décision de la cour de cassation, ainsi que le remboursement des périodes de fermeture administrative pour les non-signataires suite aux jugements exécutoires (estimés à - 1 851 milliers d'euros).

Pour rappel, les économies de loyer obtenues des bailleurs ne sont pas reconnues au compte de résultat, mais viennent en déduction de la valeur du droit d'utilisation et de l'obligation locative, minorant d'autant les amortissements et les frais financiers restant à comptabiliser sur la durée résiduelle des baux.

5

Note 10 Titres mis en équivalence

En application de la norme IFRS 11, les résultats, les actifs et les passifs des participations dans des entreprises associées ou des co-entreprises sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe selon la méthode de la mise en équivalence.

(en milliers d'euros)	30/09/2022	30/09/2021
Villages Nature® Immobilier	1 378	-
Adagio	3 309	-
Senioriales	2 116	1 037
Autres coentreprises	227	290
VALEUR NETTE DES TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	7 030	1 327

Par ailleurs, certaines coentreprises présentent une valeur de titres négative. Il s'agit essentiellement des sociétés touristiques de Villages Nature® pour lesquelles la valeur des titres est présentée au passif du bilan sur la ligne « Provisions à caractère non courant » pour un montant de 80 745 milliers d'euros au 30 septembre 2022.

La liste complète des sociétés consolidées par mise en équivalence au 30 septembre 2022 est présentée en note 3.

Informations financières résumées
des principales co-entreprises

Les informations financières (à 100 %) résumées de chacune des principales co-entreprises sont présentées ci-dessous. Ces montants sont issus des états financiers des co-entreprises, établis en application des normes IFRS et des principes comptables du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Les données sont présentées avant éliminations des données intragroupes.

Compte de résultat

Compte de résultat synthétique des coentreprises (données présentées à 100 %)	Exercice 2021/2022			Exercice 2020/2021		
	Adagio	Villages Nature®	Autres	Adagio	Villages Nature®	Autres
Chiffres d'affaires	103 250	65 013	37 808	45 613	27 184	23 669
Achats et services extérieurs	- 57 896	- 36 965	- 38 895	- 36 849	- 19 871	- 25 552
Charges de personnel	- 21 717	- 7 648	-	- 15 158	- 4 370	-
Dotations aux amortissements et provisions	- 9 863	- 21 141	-	- 12 112	- 24 816	-
Autres charges et produits d'exploitation	3 591	571	36	9 919	8 933	33
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	17 364	- 170	- 1 051	- 8 587	- 12 940	- 1 850
Autres charges et produits opérationnels	- 405	- 28 520	-	97	- 5 067	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	16 959	- 28 690	- 1 051	- 8 490	- 18 007	- 1 850
Coût de l'endettement financier net	- 2 514	- 15 520	- 84	- 2 396	- 15 829	- 110
Autres charges et produits financiers	- 480	1 623	-	- 936	- 2 071	- 15
RÉSULTAT FINANCIER	- 2 993	- 13 897	- 84	- 3 332	- 17 900	- 125
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	13 965	- 42 587	- 1 135	- 11 822	- 35 907	- 1 975
Charge d'impôt	- 665	380	- 339	- 142	116	- 383
RÉSULTAT NET	13 301	- 42 207	- 1 474	- 11 964	- 35 791	- 2 358
Pourcentage de détention	50 %	50 %	n/a	50 %	50 %	n/a
Résultat revenant au Groupe	6 650	- 21 103	- 594	- 5 982	- 17 895	- 956
TOTAL		- 15 047			- 24 833	

Bilan (données financières à 100 %)

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2022			30/09/2021		
	Adagio	Villages Nature®	Autres coentreprises	Adagio	Villages Nature®	Autres coentreprises
Actif						
Actifs non courants	56 832	160 491	162	98 590	217 377	2 010
Actifs courants	88 395	66 734	82 536	57 313	176 374	52 577
TOTAL DE L'ACTIF	145 227	227 225	82 698	155 903	393 751	54 587
Passif						
Capitaux propres	8 463	- 155 796	227	- 7 669	- 115 875	1 848
Passifs non courants	48 698	159 141	3 822	68 385	179 602	680
Passifs courants	88 066	223 880	78 649	95 187	330 024	52 059
TOTAL DU PASSIF	145 227	227 225	82 698	155 903	393 751	54 587

Note 11 Titres de participation non consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2022	30/09/2021
Titres de participation	813	804
TOTAL	813	804

Les autres « Titres de participation non consolidés » correspondent à des titres de participation dans diverses sociétés, dans lesquelles le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ne détient pas le contrôle et n'exerce pas d'influence notable.

Note 12 Autres actifs financiers non courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2022	30/09/2021
Prêts et dépôts de garantie	58 676	49 514
Dépréciations	- 757	- 1 221
TOTAL	57 919	48 293

Les « Prêts et dépôts de garantie » comprennent principalement les dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux fournisseurs.

La variation de l'exercice intègre notamment un montant de 7,8 millions d'euros déposé sur un compte spécifique en garantie au profit d'un fonds étatique pour permettre le prépaiement des clients allemands.



Note 13 Stocks et encours

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2022	30/09/2021
Encours	47 686	143 580
Produits finis	94 786	15 564
PROGRAMMES IMMOBILIERS BRUTS	142 472	159 144
Dépréciations	- 4 705	- 22 884
PROGRAMMES IMMOBILIERS NETS	137 767	136 260
Stocks divers bruts	9 575	6 329
Dépréciations stocks divers	- 414	- 444
TOTAL	146 928	142 145

Au cours de la période, il a été observé un recul des dépréciations pour 18 179 milliers d'euros qui s'explique essentiellement par des reprises utilisées de provisions de 21 190 milliers d'euros faisant suite à des passages en pertes de projets immobiliers abandonnés portant notamment sur les sites Center Parcs Poligny, Center Parcs Bois Francs, Center Parcs Le Rousset et Center Parcs Bois des Harcholins.

Outre le programme immobilier le Domaine Center Parcs des Landes de Gascogne, divers programmes immobiliers Senioriales ont été livrés notamment Senioriales de Pournières diminuant la valeur des stocks de 3 240 milliers d'euros.

Sur la même période, deux programmes immobiliers Senioriales ont été abandonnés : Senioriales de Tours – Parc Grandmont faisant diminuer le stock de 1 544 milliers d'euros et Senioriales de Nancy Pournières pour 1 163 milliers d'euros.

Enfin, plusieurs programmes Center Parcs ont également été livrés notamment Eifel (Allemagne), Bispingen (Allemagne), Huttenheugte (Pays-Bas) et Kempervennen (Pays-Bas) faisant diminuer les stocks de - 8 543 milliers d'euros.

Le détail de la contribution de chacun des programmes immobiliers à la valeur nette des stocks est présenté dans le tableau ci-dessous.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Pays	Stocks 30/09/2022	Stocks 30/09/2021	Variation
Center Parcs – Sud Ouest	France	87 084	59 806	27 278
Programmes immobilier Senioriales	France	20 036	25 535	- 5 499
PV Aime La Plagne	France	235	6 007	- 5 772
Center Parcs – Huttenheugte	Pays-Bas	-	3 762	- 3 762
Avoriaz Hermine Loisirs	France	18 543	20 843	- 2 300
Center Parcs – Bispingen	Allemagne	-	2 176	- 2 176
Avoriaz Téléphérique	France	-	2 078	- 2 078
Center Parcs – Eifel	Allemagne	-	1 799	- 1 799
Center Parcs – Kempervennen	Pays-Bas	186	992	- 806
Flaine Montsoleil	France	-	701	- 701
Avoriaz Crozats loisirs	France	206	857	- 651
Bonmont	Espagne	-	339	- 339
Center Parcs – Vossemereen	Belgique	592	942	- 350
Chaumont Hébergements	France	2 321	2 318	3
Center Parcs – Meerdal	Pays-Bas	-	269	- 269
Center Parcs – Putnitz	Allemagne	1 256	776	480
Meribel ravines	France	1 029	1 035	- 6
Puerto	Espagne	932	639	294
Center Parcs – Bois Francs	France	540	558	- 18
Divers – Center Parcs	France	290	198	92

<i>(en milliers d'euros)</i>	Pays	Stocks 30/09/2022	Stocks 30/09/2021	Variation
Center Parcs Nordseeküste	Allemagne	727	444	283
Center Parcs – Allgäu	Allemagne	144	412	- 268
Salou	Espagne	-	268	- 268
Terrazas/Manilva	Espagne	449	449	-
Belle Dune Village	France	522	522	-
Empuriabrava	Espagne	273	273	-
Divers programmes immobiliers		2 403	2 263	140
TOTAL		137 767	136 260	1 508

Les programmes inclus sur la ligne « Divers programmes immobiliers » portent des stocks d'une valeur individuellement inférieure à 300 milliers d'euros.

Note 14 Clients et Autres actifs courants

14.1 - Clients et comptes rattachés et Autres actifs courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2022	30/09/2021
Créances clients brutes	215 925	232 519
Dépréciations	- 13 049	- 11 238
TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	202 876	221 281
Avances et acomptes versés	16 401	44 445
États – impôts et taxes	115 793	105 211
Autres créances	55 889	72 208
VALEURS BRUTES	188 083	219 864
Provisions	- 5 611	- 3 700
AUTRES DÉBITEURS NETS	182 472	216 164
Autres charges constatées d'avance	62 404	52 546
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	62 404	52 546
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	244 876	268 710

Les autres actifs courants sont en baisse de - 23 834 milliers d'euros au 30 septembre 2022.

Cette évolution s'explique par :

- ♦ la diminution des avances et acomptes versés de - 26 044 milliers d'euros, en lien avec la baisse des avances sur loyers propriétaires au 30 septembre 2022 par rapport à la clôture précédente ;
- ♦ la diminution des autres créances de - 16 319 milliers d'euros ;
- ♦ la hausse des créances fiscales (essentiellement créances de TVA) de 10 582 milliers d'euros ;
- ♦ la hausse des autres charges constatées d'avance de 9 858 milliers d'euros.



14.2 - Actifs financiers courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2022	30/09/2021
Comptes courants externes	98 498	85 933
Prêts « Propriété Pierre & Vacances »	8 226	8 874
TOTAL	106 724	94 807

Les « Actifs financiers courants » incluent essentiellement des comptes courants débiteurs de co-entreprises ainsi que divers prêts « Propriétés Pierre & Vacances ». Ces derniers sont accordés à des propriétaires individuels dans le cadre du financement de l'acquisition de leur bien.

Les « Comptes courants externes », en augmentation de 12 565 milliers d'euros sur l'exercice, sont essentiellement vis-à-vis des structures Village Nature.

Le Groupe s'est assuré du caractère recouvrable de la valeur nette comptable de ces comptes courants.

Note 15 Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2022	30/09/2021
Trésorerie	470 307	446 656
Équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts)	29	29
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	470 336	446 685
Soldes bancaires créditeurs	- 15 260	- 225 728
TRÉSORERIE NETTE	455 076	220 957

Les équivalents de trésorerie correspondent essentiellement à des placements monétaires souscrits auprès d'établissements bancaires de 1^{er} plan, et répondent aux critères fixés par l'AMF détaillés note 1.19 « Trésorerie et équivalents de trésorerie ».

L'évolution de la trésorerie nette s'explique notamment par la diminution des soldes bancaires créditeurs à hauteur de 210,5 millions d'euros, résultante des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022.

Note 16 Capital

Capital

Au 30 septembre 2022, le capital social s'élève à 4 543 723,43 euros et se compose de 454 372 343 actions ordinaires. Un an plus tôt, au 30 septembre 2021, le capital social s'élevait à 98 934 630,00 euros et se composait de 9 893 463 actions dont 9 891 447 actions ordinaires d'une valeur nominale de 10 euros, 1 349 actions de préférence de catégorie B d'une valeur nominale de 10 euros et 667 actions de préférence de catégorie C d'une valeur nominale de 10 euros.

Les 1 349 actions de préférence de catégorie B et les 667 actions de préférence de catégorie C ont été converties en actions ordinaires d'une valeur nominale de 10 euros le 31 mars 2022. Le reste de la variation de l'exercice s'explique par la finalisation des Opérations

de Restructuration et de Refinancement le 16 septembre 2022 avec pour effet :

- ♦ la réduction de la valeur nominale des actions en circulation avant l'opération de 10,00 euros à 0,01 euro ;
- ♦ l'émission de 405 371 746 nouvelles actions de valeur nominal 0,01 euro ;
- ♦ l'émission de bons de souscription en actions aux garants de l'opération. Immédiatement souscrits ils ont généré l'émission de 39 107 134 nouvelles actions ordinaires d'une valeur nominale de 0,01 euro.

Sur l'exercice 2021/2022, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'est élevé à 28 316 396 actions.

Capital potentiel

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur les exercices 2021/2022 et 2020/2021 sont détaillées dans le tableau suivant :

	30/09/2022	30/09/2021
Nombre d'actions au 1^{er} octobre	9 893 463	9 893 463
Nombre d'actions émises durant l'année (<i>prorata temporis</i>)	16 890 489	-
Exercice d'options de souscription d'actions (<i>prorata temporis</i>)	1 629 464	-
Actions Pierre & Vacances détenues par Pierre et Vacances SA et déduites des capitaux propres consolidés	- 97 020	- 128 954
Nombre moyen pondéré d'actions	28 316 396	9 764 509
<i>Effet dilutif</i>		
Effet des actions de préférence B et C – sans droit de vote	1 008	2 016
Attribution gratuite d'actions Pierre & Vacances	-	45 078
Nombre moyen pondéré dilué d'actions	28 317 404	9 811 603

Actions propres

Au cours de l'exercice 2021/2022, dans le cadre de l'animation du cours de Bourse, le Groupe a procédé à la cession et à l'acquisition d'actions d'auto-contrôle générant une sortie de trésorerie nette de 26 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2022, le Groupe détient ainsi 98 267 actions propres pour un montant total de 1 547 milliers d'euros.

Bons de souscription en actions

Les bons de souscription en actions émis dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022 encore en circulation à la fin de l'exercice « BSA Créanciers » et « BSA Actionnaires » (cf. note 2.2 « Finalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement ») pourront être exercés à tout moment pendant une période de cinq ans à compter

de la date de règlement-livraison des actions ordinaires nouvelles émises.

Ces bons de souscription répondent à la définition d'instrument de capitaux propres d'IAS 32 car ils ne se dénouent que par l'échange d'un nombre fixe d'instruments de capitaux propres contre un montant fixe de trésorerie : chaque BSA donnant droit à une action ordinaire à un prix fixé au moment de l'émission.

Au 30 septembre 2022, les bons de souscription ne sont pas dans la monnaie et n'entrent donc pas dans le calcul du résultat par actions dilué.

Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale Mixte du 31 mars 2022 a décidé de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2020/2021.

Note 17 Provisions

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2021	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres variations	30/09/2022
Rénovations	10 022	1 679	- 9	-	-	11 692
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	15 546	1 448	- 2 377	-	- 3 032	11 585
Provisions pour litiges	5 050	3 660	- 1 304	-	-	7 406
Provisions pour restructuration et fermeture de sites	10 859	15 169	- 8 038	-	-	17 990
Provisions pour pertes sur contrats	1 250	-	- 1 250	-	-	-
Provisions pour titres négatifs	63 634	447	- 25	-	20 167	84 223
Autres provisions	1 287	3 464	- 507	-	-	4 244
TOTAL	107 648	25 867	- 13 510	-	17 135	137 140
<i>Part courante</i>	14 185					21 953
<i>Part non-courante</i>	93 463					115 187



Les provisions pour rénovations traduisent les engagements contractuels du Groupe, ainsi que sa politique d'entretien du parc pris à bail (cf. note 1.22 « Provisions »).

Les provisions pour restructuration et fermeture de sites sont notamment liées à la réorganisation du Groupe ainsi qu'à la politique sélective de renouvellement des baux, conduisant à la fermeture de sites déficitaires. À noter que l'augmentation du poste au cours de l'exercice 2021/2022 s'explique par le nouveau plan

lancé en septembre 2022 (cf. note 2.6 « Projet d'évolution des organisations du Groupe »).

La provision pour titres négatifs qui s'élève à 84 223 milliers d'euros au 30 septembre 2022 porte essentiellement sur les titres des sociétés Villages Nature® pour un montant de 80 745 milliers d'euros. Le montant de 20 167 milliers d'euros observé en « Autres variations » correspond essentiellement au mouvement de la période sur les titres mis en équivalence.

(en milliers d'euros)	30/09/2022	30/09/2021
Rénovations	11 466	9 817
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	10 358	14 357
Provisions pour litiges	2 156	2 113
Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites	6 984	2 292
Provisions pour pertes sur contrats	-	1 250
Provisions pour titres mis en équivalence négatifs	84 223	63 634
PROVISIONS À CARACTÈRE NON COURANT	115 187	93 463
Rénovations	226	205
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	1 227	1 189
Provisions pour litiges	5 250	2 937
Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites	11 006	8 567
Autres provisions	4 244	1 287
PROVISIONS À CARACTÈRE COURANT	21 953	14 185
TOTAL	137 140	107 648

Provision pour litiges

Chacun des litiges faisant l'objet d'une provision est suivi et analysé par la Direction Juridique du Groupe qui, parfois avec l'aide d'experts externes, procède à l'évaluation au cas par cas du coût potentiel associé. C'est le cas notamment des contentieux que le Groupe

pourrait avoir avec des clients, fournisseurs, propriétaires ou autres tiers. Le montant probable du risque ainsi déterminé est provisionné dans les comptes des différentes entités concernées.

La décomposition des provisions pour litiges et leur évolution au cours de l'exercice s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	Litiges dans le cadre des activités touristiques	Litiges dans le cadre des activités immobilières	Litiges sociaux individuels	Total des litiges
Solde des provisions au 30 septembre 2021	2 429	208	2 413	5 050
Nouveaux litiges	691	1 700	1 269	3 660
Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice	- 30	- 122	- 1 152	- 1 304
Reclassement et variations de périmètre				
SOLDE DES PROVISIONS AU 30 SEPTEMBRE 2022	3 090	1 786	2 530	7 406

Sur l'activité immobilière, les nouveaux litiges portent sur l'abandon de programmes immobiliers pour 1 700 milliers d'euros.

Concernant les provisions pour litiges sociaux individuels, la reprise de 1 152 milliers d'euros correspond à des reprises relatives à plusieurs litiges prudhommaux.

Provision pour engagements de retraite et autres avantages assimilés

Les provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés, dont l'évaluation est effectuée par des actuaires indépendants, sont déterminées selon les principes comptables du Groupe (cf. note 1.23 « Engagements de retraite et autres avantages assimilés »).

Les engagements nets enregistrés concernent principalement la France. Les principales hypothèses actuarielles retenues pour l'évaluation de ces engagements sont les suivantes :

	30/09/2022	30/09/2021
	France	France
Taux d'actualisation	2,8 %	0,75 %
Taux de progression des salaires	2,00 %	1,70 %
Table de mortalité	TH/TF 17-19	TH/TF 17-19
Taux d'inflation	2,00 %	1,50 %

Les hypothèses de rendement long terme attendu sur les actifs et les taux d'actualisation retenus pour l'estimation des obligations du Groupe ont été définies à partir de recommandations d'experts

indépendants. Le taux d'actualisation est déterminé par référence à un taux de marché fondé sur les obligations d'entreprises européennes de première catégorie (taux Iboxx Corporate AA 10 +).

Les montants comptabilisés au bilan au 30 septembre 2022 s'analysent comme suit :

	30/09/2022			30/09/2021		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Valeur actualisée de l'obligation financée	92 491	5 232	97 723	134 389	6 441	140 830
Juste valeur des actifs du régime	86 138	-	86 138	125 284	-	125 284
PASSIF NET AU BILAN	6 353	5 232	11 585	9 105	6 441	15 546

La variation de l'engagement pour pensions et retraites est la suivante :

	Exercice 2021/2022			Exercice 2020/2021		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Dette actuarielle à l'ouverture	9 105	6 441	15 546	9 096	6 161	15 257
Coût des services rendus	1 294	537	1 830	1 995	513	2 508
Coût financier	51	20	71	61	35	96
Rendement des actifs du régime	-	-	-	-	-	-
Cotisations et prestations versées	- 1 062	- 463	- 1 525	- 1 530	- 289	- 1 819
Écarts actuariels comptabilisés	- 3 028	- 1 303	- 4 330	- 487	36	- 450
Services annulés	-	-	-	-	-	-
Coût des services passés	-	-	-	-	-	-
Transferts personnel	-	-	-	- 32	- 14	- 46
DETTE ACTUARIELLE AU 30 SEPTEMBRE	6 353	5 232	11 585	9 105	6 441	15 546



La variation de la juste valeur des actifs détenus en couverture des engagements se décompose comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Juste valeur des placements à la date d'ouverture	125 284	127 732
Rendement effectif des actifs du régime	932	824
Cotisations perçues employeur	756	787
Cotisations perçues des participants au régime	380	362
Prestations versées et dépenses de la période	- 3 511	- 3 499
Écart actuariel	- 37 703	- 922
JUSTE VALEUR DES PLACEMENTS À LA DATE DE CLÔTURE	86 138	125 284

Étude de sensibilité de la juste valeur des actifs du régime

La sensibilité de la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice est la suivante : une hausse de 0,25 point du taux d'actualisation des actifs diminuerait la juste valeur des actifs du régime de 3 053 milliers d'euros. À l'inverse, une baisse de

0,25 point du taux d'actualisation des actifs augmenterait la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice de 3 228 milliers d'euros.

La décomposition de la juste valeur des actifs détenus en couverture des engagements par catégorie d'actifs s'analyse comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2022	30/09/2021
Assurance	86 138	125 284
JUSTE VALEUR	86 138	125 284

Étude de sensibilité de la valeur actualisée des obligations

La sensibilité de la valeur actualisée des obligations est la suivante : une hausse de 0,25 point du taux d'actualisation diminuerait la valeur actualisée de l'obligation de 3 305 milliers d'euros.

À l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation augmenterait la valeur actualisée des obligations de 3 490 milliers d'euros.

Note 18 Dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2022	30/09/2021
Dettes financières à long terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	335 996	257 935
Emprunt obligataire	4 701	236 007
Crédits d'accompagnement	41 928	29 382
Autres dettes financières	1 959	1 713
SOUS-TOTAL PART À LONG TERME	384 584	525 037
Dettes financières à court terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	953	222 252
Crédits d'accompagnement	2 512	3 505
Autres dettes financières	263	
Soldes bancaires créditeurs	15 260	225 728
SOUS-TOTAL PART À COURT TERME	18 988	451 485
TOTAL	403 572	976 522

Tableau de variation des dettes financières

	30/09/2021	Augmentations	Diminutions	Autres variations non cash	30/09/2022
Intérêts courus	4 294	8 892	- 9 465	- 3 000	720
Découverts bancaires	225 728	-	- 19 422	- 191 046	15 260
Emprunts bancaires et obligataires	746 500	139 022	- 138 138	- 359 792	387 592
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	976 522	147 914	- 167 025	- 553 838	403 572

Au 30 septembre 2022, les dettes financières ont diminué de - 573,0 millions d'euros :

♦ 147,9 millions d'euros de mise en place de nouveaux emprunts (encaissement) et - 167,0 millions d'euros de remboursement d'emprunts (décaissement), qui apparaissent parmi les opérations de financement du tableau de flux de trésorerie.

- L'obtention en juin 2021 de l'emprunt « Nouveau Financement » se traduit sur l'exercice 2021/2022 par la mise en place d'une nouvelle tranche (n° 2) d'un montant net de 125,0 millions d'euros.

- En complément, 13,4 millions d'euros de crédits d'accompagnement ont été reçus par les entités immobilières du Groupe au cours de l'exercice dans le cadre de l'activité courante.

- Dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement finalisées le 16 septembre 2022, le Groupe a procédé aux remboursements d'emprunts comme suit :

- - 105,2 millions d'euros sur l'emprunt Nouveau Financement,
- - 0,9 millions d'euros sur le crédit de consolidation,
- - 25,0 millions d'euros sur le prêt garanti par l'État français (PGE),
- - 2,6 millions d'euros sur l'emprunt obligataire Euro PP,
- - 2,0 millions d'euros sur l'emprunt obligataire ORNANE 2023.

- Dans le même temps, le Groupe a remboursé un montant de -1,8 million d'euros au titre des crédits d'accompagnement liés à l'activité immobilière ;

- - 19,4 millions d'euros liés à la diminution des découverts bancaires ;

- - 0,6 millions d'euros de diminution nette des intérêts courus (inclus dans les « Intérêts payés » du tableau de flux de trésorerie) ;

♦ - 553,8 millions d'euros d'autres variations non cash, correspondant principalement à l'effet des entrées de périmètre pour 0,4 millions d'euros, l'amortissement accéléré des éléments mortis aux TIE de l'ancienne dette pour 0,4 millions d'euros et la conversion d'une partie des dettes en capital dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement finalisées le 16 septembre 2022 pour - 554,8 millions d'euros :

- - 215,0 millions d'euros de PGE,
- - 128,7 millions d'euros d'emprunts obligataires EURO PP,
- - 98,3 millions d'euros d'emprunt obligataire ORNANE 2023,
- - 75,8 millions d'euros de découverts bancaires,

- - 34,1 millions d'euros de crédit de consolidation,

- - 3,0 millions d'euros d'intérêts courus liés aux lignes listées ci-dessus.

En parallèle, 115,3 millions d'euros de découverts bancaires ont été réinstallés sous forme de dette.

Commentaires relatifs à l'endettement long-terme

Les emprunts obligataires correspondent aux emprunts suivants :

♦ **emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP »** non coté d'un montant nominal de 1,8 million d'euros, réinstallé le 16 septembre 2022, date de réalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement, au bénéfice de Pierre et Vacances SA, en qualité d'emprunteur. L'emprunt réinstallé a une maturité de 5 ans et porte intérêts au taux EURIBOR 3 mois auquel s'ajoute une marge de 4,25 % ;

♦ **emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP »** non coté d'un montant nominal de 2,9 millions d'euros, réinstallé le 16 septembre 2022, date de réalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement, au bénéfice de Pierre et Vacances SA, en qualité d'emprunteur. L'emprunt réinstallé a une maturité de 5 ans et porte intérêt au taux EURIBOR 3 mois auquel s'ajoute une marge de 3,90 %.

La réinstallation de ces deux emprunts obligataires, en date du 16 septembre 2022, a entraîné la décomptabilisation complète de l'ancienne dette puis la constatation d'une nouvelle dette en application de la norme IFRS 9 et compte tenu de la modification substantielle de cette dernière (analyse qualitative sur la base d'un changement de contrat incluant un changement de nature de taux et un allongement de maturité).

Les emprunts auprès des établissements de crédit sont les suivants :

♦ **emprunt à terme d'un montant nominal de 174,0 millions d'euros** réinstallé le 16 septembre 2022, date de réalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement, au bénéfice de la filiale de droit néerlandais Reinter Parcs Europe N.V, en qualité d'emprunteur. L'emprunt réinstallé a une maturité de 5 ans et porte intérêt au taux EURIBOR 3 mois auquel s'ajoute une marge de 3,75 %.

La réinstallation de cet emprunt bancaire, en date du 16 septembre 2022, a entraîné la décomptabilisation complète de l'ancienne dette puis la constatation d'une nouvelle dette en application de la norme IFRS 9 et compte tenu de la modification substantielle de cette dernière (flux de trésorerie futurs substantiellement différents de ceux de l'ancienne dette du fait d'une maturité et d'une nature de taux différentes) ;

5

- ♦ **emprunt à terme d'un montant nominal de 123,8 millions d'euros** réinstallé le 16 septembre 2022, date de réalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement, au bénéfice de Pierre et Vacances SA, en qualité d'emprunteur. L'emprunt réinstallé a une maturité de 5 ans et porte intérêt au taux EURIBOR 3 mois auquel s'ajoute une marge de 2.50 % ;
- ♦ **prêt garanti par l'État d'un montant de 25,0 millions d'euros**, mis en place en novembre 2021 au bénéfice de Pierre et Vacances SA, en qualité d'emprunteur. Ce crédit à l'origine d'un montant nominal de 34,5 millions d'euros a fait l'objet d'un remboursement partiel de 9,5 millions d'euros le 16 septembre 2022, date de réalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement. La maturité du prêt a été alignée sur la maturité des lignes de financement décrites ci-dessus et porte intérêt au taux EURIBOR 3 mois auquel s'ajoute une marge de 1,00 %.
Ce crédit bénéficie ainsi d'une garantie de l'État français à hauteur de 90 % du montant emprunté, dans le cadre des dispositions de la Garantie PGE, conformément aux termes de la Réglementation PGE : article 6 de la Loi n° 2020-289 du 23 mars 2020 de Finances Rectificative pour 2020 ;
- ♦ **un emprunt d'un montant nominal de 12,5 millions d'euros** mis en place dans le cadre du développement immobilier du programme immobilier Avoiaz Hermine Loisirs ;
- ♦ **un crédit d'accompagnement de 41,9 millions d'euros** mis en place dans le cadre du programme immobilier SNC Sud-Ouest Cottages.

Commentaires relatifs à l'endettement court-terme

- ♦ **Un crédit d'accompagnement de 2,5 millions d'euros** mis en place dans le cadre du programme immobilier Senioiales Mantes la Jolie.
- ♦ **Des soldes bancaires créditeurs pour un montant de 15,3 millions d'euros.**

Ventilation par échéance

L'évolution de l'échéancier des emprunts et dettes financières brutes se décompose comme suit :

Échéances	Solde au (en milliers d'euros)	
	30/09/2022	30/09/2021
Dettes à moins d'1 an	18 988 ⁽¹⁾	451 485
Dettes entre 1 an et 2 ans	54 650 ⁽²⁾	189 795
Dettes entre 2 ans et 3 ans	201	36 648
Dettes entre 3 ans et 4 ans	30 190 ⁽³⁾	111 846
Dettes entre 4 ans et 5 ans	297 583 ⁽⁴⁾	60 351
Dettes à plus de 5 ans	1 960 ⁽⁵⁾	126 396
TOTAL	403 572	976 522

(1) Dont 15 240 milliers d'euros correspondant à des découverts bancaires et 2 512 milliers d'euros de Crédits d'accompagnement.

(2) Dont 41 928 milliers d'euros de Crédits d'accompagnement, 12 500 milliers d'euros liés à l'emprunt BNP de la SNC Avoiaz Hermine Loisirs.

(3) Dont 20 000 milliers d'euros liés à un remboursement sur la ligne de crédit portée par PV SA pour un total de 123 800 milliers d'euros et 10 000 milliers d'euros liés à un remboursement sur la ligne de crédit portée par CPE NV pour un total de 174 000 milliers d'euros.

(4) Dont 164 000 milliers d'euros liés au remboursement de la ligne de crédit portée par CPE NV, 103 800 milliers d'euros liés au remboursement de la ligne de crédit portée par PV SA, 25 000 milliers d'euros liés au remboursement du PGE, 4 700 milliers d'euros liés au remboursement des Euro PP.

(5) Dont 1 961 milliers d'euros liés au remboursement des dépôts et cautionnements reçus.

Ventilation des principales dettes financières par nature de taux

Taux fixe

La valeur au coût amorti des dettes financières contractées à taux fixe s'élève à 0,9 million d'euros.

Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû au 30/09/2022 (en millions d'euros)	Taux
Emprunt auprès des établissements de crédit			
25/03/2020	31/03/2027	0,7	2,00 %
17/12/2021	17/12/2026	0,2	0,73 %
TOTAL		0,9	

Taux variable

La valeur au coût amorti des emprunts auprès des établissements de crédit et des crédits d'accompagnement contractés à taux variable s'élève à 384,4 millions d'euros.

Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû au 30/09/2022 <i>(en millions d'euros)</i>	Taux
Emprunt obligataire			
16/09/2022	16/09/2027	2,9	EURIBOR 3 mois + marge 3,90 %
16/09/2022	16/09/2027	1,8	EURIBOR 3 mois + marge 4,25 %
TOTAL		4,7	
Emprunt auprès des établissements de crédit			
16/09/2022	16/09/2027	174,0	EURIBOR 3 mois + marge 3,75 %
16/09/2022	16/09/2027	123,8	EURIBOR 3 mois + marge 2,50 %
01/10/2021	16/09/2027	25,0	EURIBOR 3 mois + marge 1,00 %
30/12/2019	30/12/2023	12,5	EURIBOR 3 mois + marge 2,00 %
TOTAL		335,3	
Crédits d'accompagnement			
15/09/2017	02/02/2024	41,9	EURIBOR 3 mois + marge 2,00 %
19/09/2019	30/06/2023	2,5	EURIBOR 3 mois + marge 1,50 %
TOTAL		44,4	
TOTAL		384,4	

5

Sûretés

Les lignes de financement mises en place ou réinstallées lors des Opérations de Restructuration et de Refinancement survenues le 16 septembre 2022 sont garanties par :

- ♦ l'octroi par la Société d'un nantissement de compte de titres financiers de premier rang de droit français portant sur l'action unique de CP Holding détenue par la Société en garantie des obligations de paiement de la Société, de Center Parcs Europe N.V. et de CPSP België N.V. au titre des Crédits de Refinancement Consolidés PV SA, du Crédit de Refinancement CPE NV et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis, au bénéfice des créanciers au titre des Crédits de Refinancement Consolidés PV SA, au bénéfice des créanciers au titre du Crédit de Refinancement CPE N.V. et au bénéfice des créanciers au titre de la ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- ♦ la mise en place par la Société d'une fiducie-sûreté de premier rang sur les titres de CP Holding (moins une action, laquelle sera nantie) en garantie des obligations de paiement de Center Parcs Europe N.V. ou de tout autre obligé au titre du Crédit de Refinancement CPE N.V., de CPSP België N.V. au titre d'une ligne de crédit bilatérale accordée à celle-ci par BNP Paribas Fortis, de la Société ou de tout autre obligé au titre des Crédits de Refinancement Consolidés PV SA et au bénéfice des créanciers au titre du Crédit de Refinancement CPE N.V. et de BNP Paribas Fortis au titre de la ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;

- ♦ l'octroi par la Société d'un nantissement de premier rang de droit français portant sur une partie des créances détenues par la Société à l'encontre de Pierre & Vacances FI au titre de l'acte de délégation signé en date du 9 septembre 2022, en garantie des obligations de paiement de la Société, de Center Parcs Europe N.V. et de CPSP België N.V. au titre des Crédits de Refinancement Consolidés PV SA, du Crédit de Refinancement CPE NV et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis, au bénéfice des créanciers au titre des Crédits de Refinancement Consolidés PV SA, au bénéfice des créanciers au titre du Crédit de Refinancement CPE N.V. et au bénéfice des créanciers au titre de la ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis.

Les autres sûretés octroyées par le Groupe en garantie des emprunts contractés auprès des établissements de crédit sont constituées :

- ♦ d'une garantie à première demande de 142,1 millions d'euros amortissable, accordée à l'établissement avec lequel a été conclu le contrat de location financement pour les équipements du Domaine du Lac d'Ailette ;
- ♦ d'une élévation des créances de certains prêteurs bancaires et certains porteurs d'Euro PP à hauteur d'un montant total maximum de 103,5 millions d'euros. Cette élévation est réalisée via l'octroi de sûretés de second rang sur l'ensemble des sûretés prévues dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022.

L'échéancier des sûretés se décompose comme suit :

Échéances	Solde au (en milliers d'euros)	
	30/09/2022	30/09/2021
Année N+ 1	5 197	129 894
Année N+ 2	5 534	5 197
Année N+ 3	5 862	5 534
Année N+ 4	6 224	5 862
Année N+ 5	110 110	6 225
Année > N+ 5	112 645	119 255
TOTAL	245 573	271 967

Note 19 Instruments financiers

Les instruments financiers sont enregistrés comptablement conformément à la norme IFRS 9.

Le tableau ci-après détaille la méthode d'évaluation des instruments financiers comptabilisés au bilan :

(en milliers d'euros)	Méthode d'évaluation	30/09/2022	30/09/2021
Actifs			
<i>Titres de participation non consolidés</i>	<i>Juste-valeur par autres éléments du résultat global</i>	813	804
<i>Prêts et autres immobilisations financières</i>	<i>Coût amorti</i>	57 919	48 293
Actifs financiers non courants		58 732	49 097
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	202 876	221 281
Autres actifs courants*	Coût amorti	50 278	68 508
Actifs financiers courants	Coût amorti	106 724	94 807
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Juste-valeur par résultat	470 336	446 685
Passifs			
<i>Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	<i>Coût amorti</i>	336 949	480 187
<i>Emprunt obligataire</i>	<i>Coût amorti</i>	4 701	236 007
<i>Saldes bancaires créditeurs</i>	<i>Coût amorti</i>	15 260	225 728
<i>Crédits d'accompagnement</i>	<i>Coût amorti</i>	44 440	32 887
<i>Autres dettes financières</i>	<i>Coût amorti</i>	2 222	1 713
Dettes financières (y compris la part à moins d'un an)		403 572	976 522
Autres passifs non courants	Coût amorti	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Coût amorti	310 833	342 730
Autres passifs courants *	Coût amorti	220 671	249 768
Autres passifs financiers courants	Coût amorti	8 068	4 776

* Les autres actifs et passifs courants sont retraités des éléments non considérés comme « instruments financiers » au sens d'IFRS 9, c'est-à-dire des avances et acomptes versés et reçus, des créances et dettes sur l'état et des charges et produits constatées d'avance.

Note 20 Risques de marché

Gestion de la trésorerie

La gestion de la trésorerie est assurée de manière centralisée par les équipes spécialisées de la Direction Financière du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Les excédents de trésorerie des filiales sont remontés sur l'entité centralisatrice du Groupe (Pierre & Vacances FI), qui en assure la redistribution à celles qui ont des besoins, et peut être amenée, en fonction des évolutions de marché attendues, à placer le solde sur des instruments de placement de type « monétaires euro » avec un objectif de liquidité maximale et conforme à la politique de gestion des risques de contrepartie. Cette centralisation permet à la fois d'optimiser les ressources financières et de suivre au plus près l'évolution de la trésorerie des principales entités du Groupe.

Risque de contrepartie

Ces opérations sont réalisées avec des établissements bancaires autorisés par la Direction Générale dans le cadre de la politique de gestion du risque de contrepartie. Compte tenu de la diversité de ces contreparties, sélectionnées parmi les établissements bancaires de premier plan en fonction de leur notation et de la connaissance qu'en a le Groupe, Pierre & Vacances-Center Parcs considère qu'il n'est pas soumis à une concentration du risque de crédit. La Direction du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs souhaitant pouvoir disposer à tout moment de la trésorerie disponible constituée par des parts de sicav et fonds communs de placement, ces placements sont à court terme (durée inférieure à 3 mois) et liquides.

Risque de crédit

Compte tenu des règles de commercialisation du Groupe en matière de vente immobilière (vente en état futur d'achèvement), cette activité ne comporte pas de risque significatif sur ces créances clients.

Concernant l'activité touristique, le risque d'impayés clients est faible, plus de 83 % du chiffre d'affaires étant réalisé par la vente

directe, mode de commercialisation pour lequel le paiement de la prestation s'effectue avant sa consommation.

Pour les ventes indirectes, la politique du Groupe consiste à travailler avec les acteurs majeurs du marché, à diversifier son portefeuille de tour-opérateurs et d'agences de voyages, à utiliser des contrats établis par la Direction Juridique assistée de ses conseils et à vérifier la solvabilité de ces contreparties.

Gestion du capital

Les objectifs du Groupe en terme de gestion du capital consistent à assurer la continuité de son exploitation, la rentabilité des capitaux des actionnaires, et la fiabilité des relations avec les partenaires et à maintenir une structure capitalistique optimale dans le but de limiter le coût des fonds mobilisés.

Afin de maintenir ou d'ajuster la structure des fonds mobilisés, le Groupe peut souscrire de nouvelles dettes ou rembourser celles existantes, ajuster le montant des dividendes versés aux actionnaires, effectuer un remboursement en capital aux actionnaires, émettre de nouvelles actions, racheter des actions existantes ou céder des actifs afin de réduire l'endettement.

Du fait de son activité peu capitalistique, le Groupe n'ayant pas pour objectif d'être ou de rester propriétaire des résidences ou villages qu'il développe puis exploite, l'exposition à ce risque est donc limitée pour le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Risque de liquidité

Au 30 septembre 2022, la trésorerie nette du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'élève à 462 920 milliers d'euros. Ce montant correspond à la trésorerie brute (478 180 milliers d'euros) diminuée des découverts bancaires (15 260 milliers d'euros).

Par ailleurs, comme indiqué dans la note 1.4 relative au principe comptable traitant de la continuité de l'exploitation pour le Groupe, les prévisions de trésorerie à douze mois permettent de confirmer l'absence de risque de liquidité sur cet horizon.

L'échéancier des actifs et passifs liés aux activités de financement au 30 septembre 2022, s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	336 949	953	335 996	-
Emprunt obligataire	4 701	-	4 701	-
Autres dettes financières	46 662	2 775	41 927	1 960
Soldes bancaires créditeurs	15 260	15 260	-	-
Dettes financières brutes	403 572	18 988	382 624	1 960
Équivalents de trésorerie	- 25	- 25	-	-
Trésorerie active	- 470 311	- 470 311	-	-
ENDETTEMENT FINANCIER NET	- 66 764	- 451 348	382 624	1 960



Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'a pas de financement bancaire dépendant de la notation du Groupe. Les contrats régissant la dette *Corporate*, ainsi que les lignes de crédit, ont des clauses conventionnelles se référant à la situation financière consolidée du Groupe. Les *covenants* de la dette réinstallée dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du

Groupe seront applicables à partir de mars 2023 et prévoit le respect de 3 ratios financiers : un premier comparant la dette du Groupe avec l'EBITDA ajusté⁽¹⁾ consolidé chaque semestre, un second vérifiant un minimum de trésorerie chaque semestre également et un dernier vérifiant un maximum de CAPEX par an.

Au 30 septembre 2022, les flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours des dettes financières par date de maturité sont les suivants :

	30/09/2022	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours de dettes financières	66 735	14 602	52 133	-

Risque de taux

La gestion du risque de marché lié aux variations des taux d'intérêt est réalisée de manière centralisée par la Direction Financière du Groupe. La politique du Groupe est de réduire son exposition aux fluctuations de taux d'intérêt lorsque ces derniers présentent une forte volatilité ou une anticipation de forte hausse. Pour cela, le Groupe peut être amené à utiliser des instruments financiers

dérivés de couverture tels que des *swaps* ou des *caps* de taux d'intérêt. Ainsi, le résultat financier du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est peu sensible à la variation des taux d'intérêt. Seuls les crédits d'accompagnement adossés à des opérations immobilières ne font pas, en général, l'objet d'une couverture compte tenu des anticipations attendues sur l'évolution des taux d'intérêt, du fait de leur durée généralement limitée.

Au 30 septembre 2022, l'échéancier des actifs et des dettes financiers se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> à 5 ans
Emprunts – taux fixe	929	233	696	-
Emprunts – taux variables	384 440	2 512	381 928	-
Autres passifs	2 223	263	-	1 960
Intérêts courus non échus	739	739	-	-
PASSIFS FINANCIERS	388 331	3 747	382 624	1 960
Prêts – taux fixe	17 551	17 551	-	-
Prêts – taux variables	2 486	236	1 052	1 198
Équivalents de trésorerie – taux variables	29	29	-	-
ACTIFS FINANCIERS	20 066	17 816	1 052	1 198
POSITION NETTE	368 265	- 14 069	381 572	762

Risque de change

La majorité des actifs et des passifs du Groupe est libellée en euros. Seules quelques filiales ont des flux libellés en devise. Ces filiales étant peu significatives, le Groupe n'est pas exposé aux variations du cours des devises.

(1) EBITDA ajusté = résultat opérationnel courant retraité des provisions et des dotations nettes aux amortissements sur actifs opérationnels immobilisés.

Note 21 Obligations locatives

Au 30 septembre 2022, la variation des obligations locatives se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)

Au 1^{er} octobre 2021	2 717 817
Effet périmètre des contrats et diminution de la durée des baux	271 466
Remboursement d'emprunt sur la période	- 166 595
Variation du taux d'emprunt marginal	- 506
Évolution de la valeur du loyer	- 21 483
AU 30 SEPTEMBRE 2022	2 800 699
dont part courante	193 473
dont part non courante	2 607 226

Les principales variations des dettes locatives proviennent :

- ♦ d'un effet périmètre des contrats et diminution nette de la durée des baux pour un montant de 271 466 milliers d'euros, incluant à la fois l'incidence des nouveaux baux signés au cours de l'exercice pour 277 028 milliers d'euros et l'effet de la mise à jour de la durée des baux pour - 5 562 milliers d'euros ;
- ♦ des remboursements de la période pour - 166 595 milliers d'euros ;
- ♦ une évolution de la valeur des loyers de - 19 632 milliers d'euros, comprenant à la fois l'indexation contractuelle, les aménagements de loyers contractualisés avec les bailleurs dans le cadre de la procédure de conciliation - 8 474 milliers d'euros, ainsi que les remboursements de loyers au titre des périodes de fermeture administrative pour les non-signataires à hauteur de 6 623 milliers d'euros ;
- ♦ de l'incidence de la variation du taux d'emprunt marginal s'appliquant à tous les contrats modifiés au cours de l'exercice - 506 milliers d'euros.

Pour rappel, les économies de loyer obtenues des bailleurs ne sont pas reconnues au compte de résultat, mais viennent en déduction de la valeur du droit d'utilisation et de l'obligation locative, minorant d'autant les amortissements et les frais financiers restant à comptabiliser sur la durée résiduelle des baux.

Les obligations locatives s'élèvent à 2 800 699 milliers d'euros au 30 septembre 2022, en hausse de 82 882 milliers d'euros par rapport au 30 septembre 2021. Ce montant correspond à la valeur actualisée des paiements futurs des actifs pris en location, essentiellement auprès des investisseurs individuels et institutionnels sur les sites Pierre & Vacances et Center Parcs. La diminution de la période traduit à la fois les évolutions contractuelles (prise en compte d'avenants lorsqu'ils sont signés avec les investisseurs le cas échéant, prolongation de baux, etc.), mais aussi la charge d'intérêt générée par ces obligations locatives.



L'échéancier de l'obligation locative se décompose comme suit :

en milliers d'euros	Par année d'échéance					Total
	< 1 an	< 2 ans	< 3 ans	< 4 ans	5 ans et plus	
Obligations locatives	193 473	196 300	187 625	183 836	2 039 465	2 800 699

Note 22 Dettes fournisseurs et comptes rattachés et autres passifs courants et non courants

22.1 - Dettes fournisseurs et comptes rattachés et Autres passifs courants et non courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2022	30/09/2021
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	310 833	342 730
Avances et acomptes reçus	180 393	200 336
TVA et autres dettes fiscales	90 083	80 752
Personnel et organismes sociaux	101 626	101 061
Passif lié aux contrats de locations	-	-
Autres dettes	119 045	148 707
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	491 147	530 856
Ventes immobilières et fonds de concours	56 470	92 213
Produits constatés d'avance divers	31 000	35 051
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	87 470	127 264
TOTAL AUTRES PASSIFS	578 617	658 120
Autres passifs courants	578 617	658 120
Autres passifs non courants	-	-

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés enregistrent une diminution de -31 897 milliers d'euros, compte tenu du retour à une activité normale sur l'exercice 2021/2022. Pour rappel, au cours de l'exercice 2020/2021 les dettes fournisseurs avaient fait l'objet d'allongement de délais de paiements fournisseurs dans le cadre de la mise en place de la conciliation à compter du 2 février 2021.

La diminution de - 79 503 milliers d'euros des « Autres passifs courants et non courants » s'explique par :

- ♦ des produits constatés d'avance liés à l'activité immobilière du Groupe, en baisse de - 39 794 milliers d'euros, en lien

notamment avec la livraison au cours de l'exercice 2021/2022 du programme immobilier Center Parcs Sud-Ouest pour - 33 253 milliers d'euros ;

- ♦ des avances et acomptes reçus des clients en baisse de - 19 943 milliers d'euros ;
- ♦ des autres dettes en baisse de - 29 662 milliers d'euros ;
- ♦ compensées en partie par des dettes fiscales en hausse de 9 331 milliers d'euros (principalement relatives à la TVA).

22.2 - Passifs financiers courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2022	30/09/2021
Comptes courants externes	8 068	4 776
TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS	8 068	4 776

Les « Passifs financiers courants » correspondent essentiellement aux comptes courants vis-à-vis de parties liées du Groupe ou partenaire.

Note 23 Variation du besoin en fonds de roulement

L'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2021/2022 se présente de la manière suivante :

	30/09/2021	Variation cash	Autres variations	30/09/2022
Stocks bruts	165 473	- 18 602	5 176	152 047
Dépréciation des stocks	- 23 328	18 865	- 656	- 5 119
VALEUR NETTE DES STOCKS	142 145	263	4 520	146 928
Créances clients et comptes rattachés	221 281	- 18 925	520	202 876
Autres actifs courants et actifs financiers courants	363 517	- 15 235	3 318	351 600
TOTAL DES ACTIFS DU BFR	A 726 942	- 33 897	8 359	701 404
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	342 730	- 36 153	4 255	310 833
Autres passifs courants et passifs financiers courants	662 896	- 63 214	- 12 998	586 685
TOTAL DES PASSIFS DU BFR	B 1 005 626	- 99 366	- 8 742	897 518
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	A-B - 278 684	65 469	17 101	- 196 113
<i>dont variation des dettes et créances non opérationnelles</i>	-	- 38 097	-	-
<i>dont variation des dettes et créances opérationnelles</i>	-	103 566	-	-

Les autres variations incluent essentiellement des reclassements bilanciaux, ainsi que des effets des change ou l'incidence de changements de périmètre.

Note 24 Échéancier des créances et des dettes

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Montants non échus ou échus depuis - 1 an	Montants avec une antériorité entre 1 et 5 ans	Montants avec une antériorité > 5 ans
Autres actifs financiers non courants	57 919	49 881	2 968	5 070
Clients et comptes rattachés (en valeur nette)	202 876	202 876	-	-
Autres actifs courants et actifs financiers courants	351 600	349 235	1 166	1 199
TOTAL ACTIF	612 395	601 992	4 134	6 269
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	310 833	310 833	-	-
Autres passifs courants et passifs financiers courants	586 685	586 685	-	-
TOTAL PASSIF	897 518	897 518	-	-



Note 25 Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Tourisme	1 469 962	772 951
dont CA Hébergement	1 139 435	532 702
dont CA activités de services et autres prestations ⁽¹⁾	330 527	240 249
Développement immobilier	142 351	164 245
TOTAL	1 612 313	937 196

(1) Restauration, animations, mini market, boutiques, commercialisation...

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2020/2021 était impacté négativement par les incidences de la crise sanitaire du Covid-19 ayant entraîné la fermeture de la quasi-totalité des sites sur la période du confinement.

Le chiffre d'affaires immobilier est impacté négativement à hauteur de 66 977 milliers d'euros par l'application d'IFRS 16, les ventes

immobilières réalisées par le Groupe étant assimilées à des transactions de cession-bail au sens de cette norme (cf. note 1.15 « Droits d'utilisation et obligations locatives »). Il s'agit de la neutralisation de la quote-part de chiffre d'affaires correspondant aux droits immobiliers qui ne sont pas transférés à l'investisseur-bailleur pendant la phase de construction de l'actif.

Répartition du chiffre d'affaires par pays

(en milliers d'euros)	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
France	750 077	380 813
Pays-Bas	255 497	166 135
Allemagne	216 819	105 644
Belgique	172 298	89 795
Espagne	75 271	30 564
TOURISME	1 469 962	772 951
France	82 854	98 665
Allemagne	12 646	10 546
Espagne	1 443	4 050
Pays-Bas	34 362	38 220
Belgique	10 570	11 044
Chine	424	1 669
Italie	52	51
DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER	142 351	164 245
TOTAL	1 612 313	937 196

Note 26 Achats et services extérieurs

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Coûts des marchandises vendues du tourisme	- 56 573	- 29 742
Coûts des stocks vendus du développement immobilier	- 92 345	- 112 647
Loyers propriétaires et autres charges de copropriété ⁽¹⁾	- 121 812	- 95 969
Sous-traitance des prestations de services ⁽²⁾	- 107 694	- 60 599
Publicité et honoraires	- 160 100	- 85 288
Autres (dont achats de séjours)	- 153 408	- 141 270
TOTAL	- 691 932	- 525 515

(1) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 16, le poste « Loyers propriétaires et autres charges de copropriété » inclut les loyers variables, ceux portant sur des actifs de faible valeur, ainsi que les charges de copropriété. Il n'inclut pas le montant des loyers fixes payés par le groupe à ses investisseurs institutionnels ou particuliers.

(2) Inclut essentiellement les prestations de restauration, nettoyage, linge.

Les achats et services extérieurs sont en hausse de - 166 417 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2020/2021.

Cette évolution est liée au retour à une activité normale sur l'exercice 2021/2022 par rapport à une activité fortement impactée par la crise sanitaire sur l'exercice 2020/2021.

Cela se traduit par :

- ♦ des frais de publicité et honoraires de gestion en hausse de - 74 812 milliers d'euros ;
- ♦ des frais de sous-traitance des prestations de services en hausse de - 47 095 milliers d'euros ;

♦ des coûts des marchandises vendues du tourisme en hausse de - 26 831 milliers d'euros ;

♦ des loyers propriétaires et autres charges de copropriété en hausse de - 25 843 milliers d'euros ;

♦ ainsi que des achats de séjours en hausse de - 12 138 milliers d'euros.

Par ailleurs, il est à noter la baisse de 20 302 milliers d'euros des coûts des stocks vendus du développement immobilier, ce qui est dû à des ventes sur des programmes immobiliers moins importantes au cours de l'exercice 2021/2022 par rapport à l'exercice précédent.



Note 27 Charges de personnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Salaires et rémunérations	- 301 813	- 206 381
Charges sociales	- 87 626	- 63 807
Coût des régimes à prestations et cotisations définies	998	- 981
TOTAL	- 388 441	- 271 169

Les charges de personnel sont en augmentation de - 117 272 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2020/2021.

La forte baisse sur l'exercice 2020/2021 s'expliquait par le recours du Groupe aux mesures d'activité partielle mises en place par les autorités administratives des différents pays dans lesquels le

Groupe opère pendant la période de confinement et de fermeture des sites, mais aussi par le recours beaucoup plus limité aux salariés saisonniers.

Les charges liées aux plans d'options sont présentées en note 30.

Note 28 Dotations nettes aux amortissements et provisions

(en milliers d'euros)	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Dotations nettes aux amortissements	- 43 887	- 38 778
Dotations aux amortissements des droits d'utilisation	- 201 486	- 222 919
Dotations nettes aux provisions	- 19 066	- 9 801
TOTAL	- 264 439	- 271 498

Sur l'exercice 2021/2022, les dotations nettes du groupe sont en diminution de 7 059 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2020/2021, y compris 21 433 milliers d'euros portant sur

l'amortissement des droits d'utilisation (notamment en lien avec l'allongement de la durée d'amortissement retenue).

Note 29 Autres charges et produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Impôts et taxes	- 13 099	- 13 492
Autres charges d'exploitation	- 10 862	- 16 210
Autres produits d'exploitation	31 762	35 744
TOTAL	7 801	6 042

Le poste « Impôts et taxes » comprend des charges d'impôts et taxes opérationnelles, tels que les taxes liées aux charges de personnel (taxe d'apprentissage, de formation), les taxes foncières et les redevances audiovisuelles.

Les postes « Autres produits d'exploitation » et « Autres charges d'exploitation » comprennent généralement les subventions et

remboursements d'assurance, ainsi que certains coûts de siège. Ils comprennent notamment les indemnités gouvernementales reçues au titre de la perte d'activité générée par la crise sanitaire Covid-19 (cf. note 2.5 « Perception de l'aide dite « fermeture » de la part de l'État »).

Note 30 Autres charges et produits opérationnels

(en milliers d'euros)	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Coûts de restructuration et fermetures de sites	- 23 010	- 28 037
Dépréciation des éléments d'actifs (dont écarts d'acquisition et titres)	- 7 765	- 5 804
Dotations nettes des provisions pour restructuration	- 6 884	4 087
Résultats de cessions d'immobilisations et mises au rebut	- 3 817	- 1 806
Reprises nettes des provisions pour dépréciations des stocks des projets immobiliers divers	2 341	- 2 194
Autres éléments	441	- 583
TOTAL	- 38 694	- 34 337

Les « Autres charges et produits opérationnels » intègrent notamment :

- ♦ -23 010 milliers d'euros de coûts engagés (essentiellement honoraires et frais de personnel) dans le cadre des projets de transformation du Groupe et de la fermeture de certains sites ;
- ♦ - 7 765 milliers d'euros des dépréciations des éléments d'actif, qui portent notamment sur le site Aquariaz -Avoriaz ;
- ♦ - 6 884 milliers d'euros de dotation nette des reprises aux provisions pour restructuration liées à la finalisation du Plan de Sauvegarde de

l'Emploi engagé dans le cadre du projet « Change Up », ainsi qu'à des provisions pour restructuration en lien avec la réorganisation annoncée à la fin de l'exercice (cf. note 2.6 « Projet d'évolution des organisations du Groupe » et note 17 « Provisions ») ;

- ♦ - 3 817 milliers d'euros de résultat de cessions d'immobilisations et mises au rebut ;
- ♦ 2 341 milliers d'euros liés à des reprises nettes de provisions pour dépréciation de stocks de projets immobiliers divers.

Charges liées aux plans d'actions gratuites enregistrées en « Autres charges et produits opérationnels »

Les caractéristiques des plans comptabilisés sont les suivantes :

Date d'attribution par le Conseil d'Administration (en milliers d'euros)	Type	Nombre d'options à l'origine	Date de fin de la période d'acquisition	Charges liées aux plans d'options	
				Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
19/12/2019	AGA *	180 312	13/12/2020	-	- 619
TOTAL		180 312		-	- 619

* AGA : attribution gratuite d'actions.

La charge de personnel comptabilisée correspond à la juste valeur des options accordées calculées à la date de leur octroi par le Conseil d'Administration.

Note 31 Résultat financier

(en milliers d'euros)	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Gain provenant de la restructuration de la dette	418 437	-
Coûts de l'endettement financier brut	- 41 358	- 33 839
Charges liées à IFRS 16	- 221 985	- 190 049
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	827	27
Coûts de l'endettement financier net	- 262 516	- 223 861
Revenus des prêts	- 574	- 649
Autres produits financiers	1 070	498
Autres charges financières	- 53 888	- 720
Autres produits et charges financiers	- 53 392	- 871
TOTAL	102 529	- 224 732
<i>Total charges financières</i>	<i>- 318 623</i>	<i>- 225 804</i>
<i>Total produits financiers</i>	<i>421 152</i>	<i>1 072</i>

Le résultat financier de l'exercice 2021/2022 est en hausse de 327,3 millions d'euros par rapport à l'exercice passé. Cette variation provient :

- ♦ des gains liés à la restructuration de la dette à hauteur de 418,4 millions d'euros (cf. note 2.2 spécifique aux Opérations de Restructuration et de Refinancement) ;
- ♦ des charges financières sur les contrats de location en hausse de - 31,9 millions d'euros, traduisant l'augmentation du taux d'emprunt marginal retenu pour les contrats ayant été modifiés au cours des 12 derniers mois ;
- ♦ d'un coût de l'endettement financier brut en hausse de - 7,5 millions d'euros essentiellement du fait de la hausse des

intérêts sur emprunts liée à la mise en place de l'emprunt « Nouveau financement » souscrit en juin 2021 et par l'effet de l'étalement accélérée des charges de TIE des emprunts restructurés dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022 pour - 0,4 millions d'euros ;

- ♦ des autres produits financiers en hausse de 0,6 million d'euros ;
- ♦ des autres charges financières en hausse de - 53,2 millions d'euros du fait de la comptabilisation dans ce poste de - 42,0 millions d'euros de frais, principalement de conseils externes, au titre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022.



Note 32 Impôts sur les bénéfices et impôts différés

Analyse de la charge d'impôt

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé	339 137	- 384 013
Résultats non taxés :		
Incidence des déficits reportables et autres différences temporelles non reconnues ou ayant fait antérieurement l'objet de limitation	25 056	261 606
Utilisation des déficits fiscaux non activés antérieurement	-	-
Gain provenant de la restructuration de la dette	- 418 437	-
Opérations intra-groupe ayant une incidence fiscale	37 920	3 293
Autres résultats non taxés	74 628	70 207
Résultat taxable consolidé	58 304	- 48 907
Taux d'impôt Groupe	25,82 %	28,92 %
Impôt théorique au taux légal d'imposition en France	- 15 054	14 144
Différences sur taux d'imposition à l'étranger	- 776	324
CVAE	- 1 266	- 1 460
Autres éléments	- 15 829	- 30 538
CHARGE D'IMPÔT DU GROUPE	- 32 925	- 17 530
<i>dont impôts exigibles (y compris la CVAE)</i>	- 14 975	- 2 236
<i>dont impôts différés</i>	- 17 949	- 15 294

Les déficits fiscaux de la période non activés du fait de leur imputation non probable dans un horizon de temps raisonnable concernent principalement le groupe fiscal français, espagnol et certaines entités belges.

Les opérations intra-groupe ayant une incidence fiscale correspondent essentiellement à la taxation d'abandon de créances internes au Groupe et de provisions sur situations nettes déficitaires, qui sont sans effet sur le résultat avant impôt de l'ensemble consolidé.

Les autres éléments non taxables s'élèvent à 74 628 milliers d'euros sur l'exercice 2021/2020 et correspondent essentiellement aux retraitements des charges de loyers selon IFRS 16 (à l'exception de la contribution des Pays-Bas), à des charges financières non déductibles et à des moins-values imposables à taux réduit.

Les autres éléments de la charge d'impôts différés concernent principalement la dépréciation de créances d'impôts en France pour un montant de 12,4 millions d'euros, l'ajustement du taux d'impôts pour 0,9 million d'euros et l'internationalisation croissante de l'activité du Groupe réduisant la capacité d'utilisation des déficits domestiques à moyen terme (le Groupe retient en effet un horizon de 5 ans pour la France et de 6 ans sur la Belgique et l'Allemagne, même si les déficits fiscaux sont indéfiniment reportables).

Analyse des impôts différés actifs et passifs par nature et par pays

Au sein d'un même pays, les résultats fiscaux générés par la majorité des entités du Groupe font l'objet d'une intégration fiscale. La décomposition par pays de la situation fiscale différée du Groupe correspond ainsi à celle de chacun des sous-groupes d'intégration fiscale.

(en milliers d'euros)	30/09/2021	Variation par résultat	Variation enregistrée en capitaux propres	30/09/2022
France	8 175	- 2 106	- 760	5 309
Pays-Bas	25 209	3 379	- 26	28 562
Belgique	- 992	- 77	3	- 1 066
Allemagne	1 150	2 577	-	3 727
Espagne	- 72	48	- 1	- 25
Italie	169	-	-	169
Chine	-	-	-	-
Impôts différés sur différences temporaires	33 639	3 821	- 784	36 676
France	16 568	- 12 380	-	4 188
Pays-Bas	1 714	- 1 714	-	-
Belgique	4 011	- 2 501	-	1 510
Allemagne	5 954	- 5 125	-	829
Espagne	48	- 48	-	-
Impôts différés sur reports déficitaires	28 295	- 21 768	-	6 526
TOTAL	61 934	- 17 949	- 784	43 200
dont impôts différés actifs	73 351	-	-	60 394
dont impôts différés passifs	- 11 417	-	-	- 17 192



Au 30 septembre 2022, la position nette d'impôts différés du Groupe s'élève à 43 202 milliers d'euros, dont 36 676 milliers d'euros au titre des différences temporaires. Ce montant inclut un passif d'impôt différé de 21 468 milliers d'euros reconnu aux Pays-Bas au titre de la marque Center Parcs (évaluée à 85 870 milliers d'euros).

Le montant d'impôts différés reconnus au titre des déficits fiscaux s'élève quant à lui à 6 526 milliers d'euros, dont 4 188 milliers d'euros relatifs aux activités touristiques et immobilières réalisées par le Groupe en France.

Ces reports déficitaires ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où le groupe considère, sur la base des plans d'affaire relatifs aux activités touristiques et aux prévisions de réalisation des programmes immobiliers, qu'il est probable qu'il disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels les pertes fiscales pourront être imputées dans un horizon de temps

raisonnable. Au 30 septembre 2022, cet horizon de temps est de 5 ans sur la France et de 6 ans en Belgique et en Allemagne.

Le montant d'impôts différés a été calculé en appliquant les règles fiscales en vigueur à la date de clôture, soit celles votées au 30 septembre 2022.

Par ailleurs, il convient de rappeler que les montants d'utilisation des déficits fiscaux prennent en compte la règle de limitation d'imputation des déficits imposables, en France à hauteur de 50 % du résultat au-delà du premier million d'euros, en Allemagne à hauteur de 60 % du résultat au-delà du premier million d'euros, et en Espagne à hauteur de 50 % du résultat fiscal.

Le montant des reports déficitaires non activés s'élève à 1 083,9 millions d'euros. Il concerne le Groupe d'intégration fiscale français pour un montant de 867,2 millions d'euros.

Note 33 Résultat par action

Nombre moyen d'actions :

	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Nombre d'actions émises au 1 ^{er} octobre	9 893 463	9 893 463
Nombre d'actions émises au cours de l'exercice (<i>prorata temporis</i>)	16 890 489	-
Exercice d'options de souscription d'actions (<i>prorata temporis</i>)	1 629 464	-
Nombre d'actions émises en fin de période (<i>prorata temporis</i>)	28 413 416	9 893 463
Nombre moyen pondéré d'actions	28 316 396	9 764 509
Nombre moyen pondéré d'actions retenu pour le calcul du RPA dilué	28 317 404	9 811 603

Les différents instruments dilutifs pris en compte dans le calcul du nombre moyen pondéré d'actions après dilution sont :

Nombre d'actions gratuites (AGA) attribuées par le Conseil d'Administration :	Type	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
du 02/02/2016	AGA	-	136 600
du 18/04/2017	AGA	-	66 700
du 13/12/2019	AGA	-	45 078
		-	248 378

Résultat par action :

	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Résultat net part groupe (en milliers d'euros)	291 095	-426 443
Résultat net part groupe par action pondéré (en euros)	10,28	- 43,67
Résultat net part groupe par action pondéré après dilution (en euros)	10,28	- 43,67

Autres analyses

Note 34 Effectifs

L'effectif moyen annuel des 2 derniers exercices (en équivalent temps plein) des sociétés consolidées par intégration globale du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs se répartit ainsi :

	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Cadres	1 578	1 467
Agents de maîtrise et employés	6 409	5 848
TOTAL	7 987	7 315

Note 35 Engagements hors bilan

Les sûretés octroyées par le Groupe en garantie des emprunts sont détaillées dans la note 18 « Dettes financières », notamment celles octroyées pour les lignes de financement mises en place ou

réinstallées durant les Opérations de Restructuration et de Refinancement finalisées avec succès le 16 septembre 2022. Elles ne sont donc pas reprises dans le tableau ci-dessous :

(en milliers d'euros)	Échéances			30/09/2022	30/09/2021
	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans		
Autres engagements donnés	32 071	33 353	198 974	264 398	169 078
ENGAGEMENTS DONNÉS	32 071	33 353	198 974	264 398	169 078
Garanties d'achèvement	41 340	-	-	41 340	82 639
Autres engagements reçus	48 391	-	7 655	56 046	55 087
ENGAGEMENTS REÇUS	89 731	-	7 655	97 386	137 726

Engagements donnés

Au 30 septembre 2022, les autres engagements donnés sont principalement les suivants :

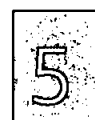
- ♦ plusieurs garanties dans le cadre du projet EIFEL :
 - une garantie à première demande de droit français accordée par Pierre et Vacances SA en garantie du respect de toutes les obligations du Preneur (et de ses successeurs) envers le Bailleur concerné en vertu des contrats de bail d'une durée de 18 ans pour un montant maximum de 44 675 milliers d'euros (hors TVA) (étant précisé que le montant garanti diminuera progressivement en fonction du programme de vente au détail),
 - une garantie à première demande de droit français émise par Pierre et Vacances SA et garantissant toutes les obligations de construction et d'aménagement du Preneur dans le cadre du programme de construction et de rénovation des installations centrales pour un montant maximum de 10 583 milliers d'euros (hors TVA) (120 % du montant de l'investissement) ;
- ♦ trois garanties autonomes à première demande de droit français à hauteur de respectivement 27 890 milliers euros, 17 972 milliers euros et 15 680 milliers d'euros (soit un total de 61 542 milliers d'euros) émises par Pierre et Vacances au profit de Lagune Allgau SARL en garantie du respect par Center Parcs Bungalowpark Allgau GmbH des obligations souscrites par cette dernière au titre du Bail Hochsauerland ;
- ♦ une garantie à première demande d'un montant de 14 000 milliers d'euros donnée par Pierre et Vacances pour le compte de Center Parcs Europe N.V., au profit de la société Paypal ;
- ♦ une garantie à première demande et caution délivrée par Pierre et Vacances au profit de Zinemo SPV 2019 SLU pour un montant de 10 763 milliers euros et en cautionnement du débiteur : Sociedad de Explotacion Turística Pierre et Vacances España, SLU ;
- ♦ une lettre de confort délivrée le 6 novembre 2018 par Pierre et Vacances SA pour le compte de Sociedad de Explotacion Turística Pierre & Vacances España SLU au profit de EB2 Gestion Hotelera SL pour un montant de 10 628 milliers d'euros. Elle garantit le paiement des loyers dans le cadre d'un contrat de location entre SET PV España et EB2 Gestion Hotelera SL (125 appartements et 47 places de parking) ;
- ♦ une garantie à première demande et caution délivrée par Pierre et Vacances au profit de Palcina SPV 2019 SLU pour un montant de 9 129 milliers d'euros et en cautionnement du débiteur : Sociedad de Explotacion Turística Pierre & Vacances España, SLU - Hotel MONTERREY - Roses ;

- ♦ une garantie à première demande et caution délivrée par Pierre et Vacances au profit de Palcina SPV 2019 SLU pour un montant de 8 845 milliers d'euros et en cautionnement du débiteur : Sociedad de Explotacion Turística Pierre & Vacances España, SLU ;
- ♦ un nantissement de premier rang de 2 068 704 actions de Pierre & Vacances Marques, représentant 33,1/3 % du capital social et des droits de vote accordé au profit de l'URSSAF dans le cadre de l'accord trouvé avec cet organisme prévoyant un remboursement des cotisations sociales suspendues dans le cadre de la conciliation en 36 échéances mensuelles linéaires ;
- ♦ quatre cautions solidaires accordées par Pierre et Vacances S.A. au profit de quatre projets Senioriales pour un montant de 25 118 milliers d'euros. Ces cautions accordées aux bailleurs des programmes concernés couvrent toutes les sommes dues au titre du contrat de bail (notamment les loyers, les charges ou les travaux) ;
- ♦ une caution solidaire accordée par PV-CP Immobilier Holding SAS au profit du projet Senioriales Sannois pour un montant de 7 357 milliers d'euros. Cette caution accordée au bailleur du programme concerné couvre toutes les sommes dues au titre du contrat de bail (notamment les loyers, les charges ou les travaux).

Engagements reçus

Les **garanties d'achèvement** sont délivrées par les établissements bancaires dans le cadre des opérations de développement immobilier. La variation du montant des garanties d'achèvement au 30 septembre 2022 résulte d'une baisse d'un montant total de 41 299 milliers d'euros provenant de la variation et de la fin de plusieurs garanties sur les opérations suivantes : SNC Sud-Ouest Équipements (-25 318 milliers d'euros), Avonaz Hermine Loisirs (- 8 950 milliers d'euros), Senioriales en Ville de Mantes la Jolie (- 3 072 milliers d'euros) et Senioriales de Pourrières (-2 794 milliers d'euros).

Les **autres engagements reçus** correspondent principalement aux engagements octroyés par des établissements bancaires au profit des sociétés d'exploitation immobilière et touristique. Ces engagements permettent à ces dernières d'obtenir les cartes professionnelles de gestion immobilière, de transaction sur immeubles, fonds de commerce et agences de voyages, afin d'exercer leur activité réglementée. Au 30 septembre 2022, le montant de ces engagements s'élève à 50 363 milliers d'euros.



Note 36 Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration

Le montant global des jetons de présence attribué aux membres du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2021/2022 s'élève à 178 milliers d'euros contre 289 milliers d'euros au titre de l'exercice 2020/2021.

Au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2021 et pour la période du 1^{er} octobre 2021 au 16 septembre 2022, aucun salaire (y compris les avantages de toute nature) n'a été versé à un mandataire social directement par la société Pierre et Vacances SA ou par des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce.

En revanche, sur cette période, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (société indirectement détenue par le Président, fondateur, actionnaire majoritaire de Pierre et Vacances SA) en tant que société d'animation, a facturé des honoraires au titre des prestations réalisées par les dirigeants mandataires sociaux (Gérard Brémond et Franck Gervais). Les

honoraires facturés par la société S.I.T.I. sont déterminés sur la base des coûts directs (rémunérations versées + charges patronales attachées + autres coûts directs : frais de déplacement, coûts des locaux, frais de secrétariat) majorés d'une marge de 5 % et calculés au prorata du temps passé par chaque individu dans le cadre de la gestion de l'activité des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Depuis le 16 septembre 2022 et la finalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe, la société Pierre et Vacances SA verse directement à ses dirigeants mandataires sociaux (Georges Sampeur et Franck Gervais) les salaires et avantages relatifs à leur fonction.

Le tableau ci-dessous présente la rémunération brute versée à ces dirigeants mandataires sociaux sur l'ensemble des exercices concernés.

(en euros)	2021/2022	2020/2021
Rémunérations fixes ⁽¹⁾	1 049 672	947 968
Rémunérations variables ⁽²⁾	366 936	240 000
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽³⁾	18	3 668
Rémunération en actions ⁽⁴⁾	-	-
TOTAL	1 416 626	1 191 635

(1) Rémunérations fixes et assimilées, montant versé y compris réintégration de l'avantage en nature lié à la mise à disposition d'une voiture de fonction.

(2) Versement l'exercice suivant l'exercice au titre duquel elle est octroyée.

(3) Ce montant correspond à la charge comptabilisée au cours de l'exercice.

(4) Ce montant correspond à la charge annuelle liée aux attributions d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites (valorisation théorique effectuée sur la base du cours de l'action Pierre et Vacances à la date d'attribution).

Pour chacun d'entre eux, la détermination du montant de la prime variable est liée à la performance financière du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ainsi qu'à l'atteinte d'objectifs personnels.

Note 37 Transactions avec les parties liées

Les parties liées retenues par le Groupe sont :

- ♦ les membres des organes d'administration et de direction : leur rémunération et avantages assimilés sont présentés dans la note 36 ;
- ♦ la société mère de Pierre et Vacances jusqu'au 16 septembre 2022 (la Société d'Investissement Touristique et Immobilier) et ses filiales qui ne sont pas dans le périmètre de consolidation du Groupe ;

- ♦ les co-entreprises dont la méthode de consolidation est la mise en équivalence (la liste complète de celles-ci est présentée en note 3).

Les principales transactions avec les sociétés liées regroupent :

- ♦ les facturations de loyer et de personnel administratif ;
- ♦ les achats de prestations d'assistance et de conseil dans le cadre de convention d'animation.

Ces transactions sont conclues à des conditions normales de marché.

Les transactions avec les parties liées sont détaillées comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Chiffre d'affaires	7 314	6 095
Achats et services extérieurs	- 12 279	- 38 898
Autres charges et produits d'exploitation	- 303	- 630
Résultat financier	653	414

Les créances et les dettes inscrites au bilan relatives aux parties liées sont les suivantes :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Clients et comptes rattachés	12 201	11 403
Autres actifs courants	99 403	86 892
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 817	4 523
Autres passifs courants	7 795	21 821

Les engagements hors bilan relatifs aux parties liées se détaillent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Engagements de loyers	13 513	9 348
ENGAGEMENTS DONNÉS	13 513	9 348
Garanties d'achèvement	600	600
ENGAGEMENTS REÇUS	600	600



Note 38 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2021/2022

38.1 - Attribution gratuite d'actions de préférence au bénéfice de salariés et mandataires sociaux du Groupe

Le Conseil d'Administration du 3 octobre 2022 a décidé l'attribution de 958 actions de préférence dites « ADP 2022-1 » d'une valeur nominale égale à celle des actions ordinaires soit 0,01 euro à divers membres de la Direction et 205 actions de préférence dites « ADP 2022-2 » de même valeur nominale à Monsieur Gérard Brémond. Ces actions de préférence sont dépourvues de droit de vote et ne donnent droit à aucune distribution de dividendes.

Ces actions de préférence sont convertibles en actions ordinaires existantes ou à émettre au terme d'un délai de quatre ans à compter du 16 septembre 2022 en fonction de conditions de performance décidées par le Conseil d'Administration.

38.2 - Protocole de conciliation relatif au projet Villages Nature®

Le 13 décembre 2022, les opérations de réorganisation capitalistiques et juridiques au niveau du pôle Villages Nature Tourisme (« VNT ») ont été finalisées en application du protocole de conciliation signé le 4 mai 2022 et homologué le 19 mai 2022. En particulier, il a ainsi été procédé :

- ♦ à la cession par Villages Nature® de Val d'Europe SAS (« VNVE ») à Pierre et Vacances de 100 % du capital social de VNT et du compte courant détenu par VNVE – corrélativement à la cession, VNVE a transféré les marques du pôle Villages Nature® à VNT ;
- ♦ à la cession de l'intégralité du capital social de la SNC Nature Hébergements 1 à PV-CP Immobilier Holding par Val d'Europe Promotion SAS à hauteur de 12,5 % du capital social et par BILT 2 à hauteur de 50 % du capital social ainsi que des comptes courants respectifs des cédants ;
- ♦ à la cession à PV-CP Immobilier Holding par Euro Disney Associés SAS (« EDA ») et VNVE des parts sociales et comptes courants détenus par les cédants dans les SNC Nature Équipements I, Nature Équipements II, Nature Hébergements I et Nature Hébergements II ;
- ♦ au prépaiement par VNT de 41,8 millions d'euros de loyers à la SCI Nature Équipements 1, ledit prépaiement étant financé via un versement en numéraire réalisé par le groupe Euro Disney au travers de Val d'Europe Promotion SAS ;

- ♦ à la conclusion d'un accord commercial entre le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs et EDA ;
- ♦ du fait de la sortie d'EDA du pôle VNT, à la mainlevée des garanties qu'EDA avait consenties à la SCI Nature Équipements 1 et à DLE, étant précisé que Pierre et Vacances a en revanche maintenu les garanties accordées dans le cadre des baux en vigueur en les adaptant au nouveau périmètre – ces modifications ont été prises en compte lors de la négociation d'avenants au Bail Équipements et au Bail DLE, lesdits avenants ayant également été signé au *closing* ;
- ♦ à la cession par VNVE des terrains de la tranche T1A2, des terrains de la tranche T1B et des terrains dits « Merlons » au profit des SNC de projet Bois du Jariel et L'Épinette, constituées pour les besoins des opérations ;
- ♦ à la conclusion par la SNC Bois du Jariel d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) portant sur les terrains de la tranche T1A2 avec la SAS Nature Hébergements 2 ;
- ♦ à la conclusion par VNT en qualité de preneur d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement avec la SAS Nature Hébergements 2.

Le Groupe n'attend pas, a priori, d'impact significatif dans ses comptes, autre que ceux déjà pris en compte dans ses comptes clos au 30 septembre 2022, à la suite des opérations citées ci-dessus.

38.3 - Mise en place de couvertures de taux

Suite aux Opérations de Restructuration et de Refinancement intervenues le 16 septembre 2022, l'essentiel de la dette du Groupe a été réinstallé à un horizon de 5 ans. L'environnement incertain actuel sur les taux d'intérêt a amené le Groupe à faire le choix de couvrir sa dette quasi exclusivement à taux variable contre une hausse des taux significative par la mise en place d'options de taux (CAP).

Les options mises en place en novembre 2022 couvriront jusqu'en juin 2024 un nominal de 136,5 millions d'euros de dette. Elle dispose d'un *strike* à 2,0 % sur l'eunbor 3 mois. Pour la mise en place de ces options, le Groupe a versé une prime de 2,0 millions d'euros.

5.2.7 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 30 septembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société Pierre et Vacances

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Pierre et Vacances relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.



Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er octobre 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Traitement comptable de la restructuration financière

Risque identifié	Notre réponse
<p>La pandémie et les mesures restrictives prises pour y faire face ont lourdement impacté les activités du groupe au cours des exercices clos les 30 septembre 2020 et 2021 et ont entraîné successivement l'ouverture d'une procédure de conciliation, d'une procédure de sauvegarde accélérée ainsi que la mise en œuvre d'un plan de restructuration financière et capitalistique conclu le 16 septembre 2022, comme cela est présenté dans la note 2.2 « Finalisation des opérations de restructuration et de refinancement » de l'annexe aux comptes consolidés.</p> <p>Cette restructuration a conduit à la réalisation d'augmentations du capital par apports en numéraire, à l'émission de trois catégories de bons de souscription d'actions, à un désendettement partiel du groupe par conversion en capital et remboursement en numéraire d'une fraction de l'endettement financier et à la mise en place de nouveaux instruments de dette. Les modalités relatives à ces opérations sont détaillées dans la note 2.2 de l'annexe aux comptes consolidés.</p> <p>Elle a également impliqué la mise en place d'un contrat de Fiducie-Sûreté pour sécuriser le remboursement des sommes dues au titre de la convention de Nouveau Financement CPE NV et au titre de la Convention de Nouveau Financement Pierre et Vacances.</p> <p>L'incidence de ces opérations sur les capitaux propres consolidés du groupe s'élève à M€ 755,2 et se détaille comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ augmentation du capital pour M€ 336,8 (dont M€ 200,4 en numéraire et M€ 136,4 par conversion de dette financière) ; ♦ gain provenant de la restructuration financière pour M€ 418,4 correspondant à la différence entre la valeur comptable de la dette d'origine et la juste valeur des actions émises. <p>Comme indiqué dans la note 4 « Informations par secteur opérationnel » de l'annexe aux comptes consolidés, les capitaux propres consolidés s'élèvent à M€ (355,6) au 30 septembre 2022 selon le référentiel IFRS et à M€ 240,0 selon le Reporting Opérationnel, c'est-à-dire avant retraitement de l'incidence de la norme IFRS 16.</p> <p>Compte tenu des implications financières significatives dans les comptes consolidés du groupe des opérations de restructuration financière et des analyses de la direction nécessaires afin de déterminer les traitements comptables applicables selon les normes IFRS, nous avons considéré que les incidences comptables de la restructuration financière dans son ensemble représentaient un point clé de notre audit.</p>	<p>Les travaux mis en œuvre dans le cadre de notre audit ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ prendre connaissance des accords signés avec les créanciers et les nouveaux actionnaires dans le cadre du protocole de sauvegarde accélérée arrêté par le Tribunal de Commerce de Paris le 29 juillet 2022 ; ♦ analyser la documentation juridique relative aux accords conclus le 16 septembre 2022 relative à chacune des opérations suivantes : extinction partielle de la dette financière par conversion en capital et par remboursement en numéraire, augmentations de capital en numéraire, émission des différents bons de souscription d'actions et émission des nouveaux instruments de dette ; ♦ apprécier le respect des critères prévus par la norme IFRS 9 « Instruments financiers » et l'interprétation IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres » pour enregistrer les opérations intervenues, notamment l'augmentation de capital par compensation des créances des banques ainsi que le refinancement, et analyser la détermination de la juste valeur des instruments de capitaux propres remis en contrepartie de la dette d'origine éteinte ; ♦ examiner les conséquences fiscales des opérations de la restructuration financière et leur traduction dans les comptes consolidés ; ♦ obtenir une confirmation externe auprès de l'Agent des banques sur les caractéristiques de la dette refinancée, les soldes des prêts bancaires au 30 septembre 2022 ainsi que les engagements liés ; ♦ examiner les frais encourus par le groupe au titre de la restructuration financière et leur nature, contrôler par le biais de tests de détails sur la base de sondages l'existence et l'exhaustivité de ces coûts et analyser leur traitement comptable dans les comptes au 30 septembre 2022 ; ♦ prendre connaissance du contrat de Fiducie- Sûreté signé le 16 septembre 2022 en garantie du nouveau financement et apprécier les conséquences de ce contrat et le correct traitement comptable dans les comptes consolidés du groupe ; ♦ apprécier le caractère approprié des informations présentées dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.

Traitement des contrats de location selon la norme IFRS 16

Risque identifié

Le groupe a appliqué la norme IFRS 16 « Contrats de location » au 1^{er} octobre 2019. Les modalités de cette application sont détaillées dans la note 1.15 « Droits d'utilisation et obligations locatives » de l'annexe aux comptes consolidés.

Cette norme permet de reconnaître au bilan, tout contrat de location, sans faire de distinction entre location simple et location financement, et entraîne la comptabilisation à l'actif, dès l'origine du contrat, des droits d'utilisation sur l'actif loué et, au passif, d'une dette représentant la valeur actualisée des paiements de loyers résiduels sur la durée du contrat, calculée au taux d'emprunt marginal déterminé à la date de prise d'effet du contrat ou de la première application d'IFRS 16.

Les droits d'utilisation sont comptabilisés dans les comptes consolidés pour une valeur nette de M€ 2 142 au 30 septembre 2022. A cette même date, les obligations locatives relatives à ces contrats de location s'élevaient à M€ 2 801, après actualisation.

Par ailleurs, la norme IFRS 16 impose la comptabilisation partielle, à hauteur des droits transférés, du résultat de cession réalisé dans le cadre des opérations de cession-bail, dès lors que ces transactions sont des ventes au titre d'IFRS 15.

Nous avons considéré l'application de la norme IFRS 16 sur les contrats de location comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif des impacts de celle-ci dans les comptes consolidés, de la forte volumétrie des contrats concernés, des impacts engendrés sur la reconnaissance du chiffre d'affaires du secteur immobilier et du degré élevé de jugement de la direction dans la détermination de leur valeur, en particulier s'agissant des hypothèses relatives aux durées probables de ces contrats et aux taux d'actualisation afférents.

Notre réponse

Les travaux suivants ont été réalisés dans le cadre de notre audit :

- ◆ prise de connaissance de la procédure et des contrôles clés portant sur le processus et le système d'information mis en place par la direction pour l'application de la norme ;
- ◆ tests, avec le support de nos spécialistes informatiques, des contrôles applicatifs intégrés dans le système informatique dédié aux retraitements IFRS 16 du groupe, afin de vérifier l'exactitude arithmétique du calcul de la valeur des droits d'utilisation et des obligations locatives compte tenu des hypothèses retenues ;
- ◆ rapprochement, par échantillonnage, des données utilisées pour la détermination des actifs et passifs relatifs aux contrats de location signés ou modifiés au cours de l'exercice avec les documents contractuels sous-jacents, tels que notamment les baux locatifs ;
- ◆ examen des hypothèses de durées retenues par la direction pour la détermination de la dette locative et du droit d'utilisation du bien concerné, au regard de la stratégie immobilière du groupe ;
- ◆ analyse avec l'aide de nos experts en évaluation de la méthodologie utilisée pour la détermination des taux d'actualisation retenus pour le calcul des obligations locatives liées aux nouveaux contrats ou contrats modifiés au cours de l'exercice et examen des taux appliqués pour une sélection de contrats ;
- ◆ examen des transactions de cession-bail les plus significatives réalisées durant l'exercice 2021/2022, et du traitement sous IFRS 16 de ces transactions.

Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations fournies dans les notes 1.15, 9 et 21 de l'annexe aux comptes consolidés.



Évaluation des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié

Au 30 septembre 2022, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan consolidé pour une valeur nette comptable de M€ 235,5, soit 6 % du total de l'actif. Ces actifs incorporels ne sont pas amortis et font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de perte de valeur et au minimum une fois par an à la clôture de l'exercice, tel que cela est mentionné dans les notes 1.11 et 1.12 de l'annexe aux comptes consolidés.

Comme indiqué dans la note 7 de l'annexe aux comptes consolidés, le test de dépréciation annuel se fonde sur la valeur recouvrable de chaque groupe d'actifs testés, déterminée sur la base de prévisions de flux de trésorerie nets futurs actualisés.

Les écarts d'acquisition sont testés aux bornes des groupes d'Unité Génératrice de Trésorerie (UGT) correspondant aux secteurs opérationnels du groupe (Pierre et Vacances, Center Parcs, Adagio). Les marques du groupe ont été testées individuellement, puis incluses parmi les actifs long terme qui ont fait ensuite l'objet d'un test de dépréciation au niveau du groupe d'UGT auquel elles étaient rattachées.

Nous avons considéré l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de l'audit, compte tenu de la sensibilité de leur valeur recouvrable aux variations de données et hypothèses, en particulier concernant les prévisions de flux de trésorerie, le taux d'actualisation, le taux de redevance et le taux de croissance perpétuelle utilisés.

Notre réponse

Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre des tests de perte de valeur réalisés par la direction.

Nos travaux ont notamment consisté à :

- ◆ prendre connaissance du processus mis en œuvre par la direction pour évaluer les actifs incorporels et apprécier les principes et les méthodes de détermination des valeurs recouvrables des UGTs ou groupes d'UGTs auxquels les actifs incorporels sont rattachés ;
- ◆ apprécier, avec l'aide de nos experts en évaluation le cas échéant, la pertinence des modèles d'évaluation utilisés, des taux de croissance long terme, des taux d'actualisation et des taux de redevances de marques appliqués au regard des pratiques de marché et vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique du calcul des évaluations retenues par la direction ;
- ◆ corroborer par entretiens avec la direction les principales hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations budgétaires sous-tendant les flux de trésorerie utilisés dans les modèles de valorisation, notamment les hypothèses de reprise de l'activité touristique dans le contexte actuel, en lien avec les tendances de l'activité observées sur les derniers mois ;
- ◆ apprécier, pour les écarts d'acquisition et marques présentant une valeur recouvrable proche de la valeur nette comptable, les résultats des analyses de sensibilité conduites par la direction en les comparant à ceux des analyses réalisées par nos soins.

Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations fournies dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce Code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.



Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Pierre et Vacances par votre assemblée générale du 4 février 2016 pour le cabinet GRANT THORNTON et du 29 mai 1990 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres. Par ailleurs, le cabinet AACE Ile-de-France, membre du réseau Grant Thornton, était précédemment commissaire aux comptes depuis 1988.

Au 30 septembre 2022, le cabinet GRANT THORNTON était dans la trente-cinquième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la trente-troisième année dont vingt-quatre années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement

détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ♦ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ♦ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ♦ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- ♦ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ♦ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- ♦ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

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

Les commissaires aux comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

5.3 Analyse des résultats de la Société

5.3.1 Situation de l'activité de la Société

Pierre et Vacances 5A, Holding du Groupe, détient :

- ♦ les participations dans l'ensemble des sous-Holdings ;
- ♦ le bail et les aménagements des locaux administratifs du siège social, situé à Paris 19^e (Espace Pont de Flandre).

Au 30 septembre 2022, deux types de contrats lient Pierre et Vacances SA et ses filiales :

- ♦ une convention de refacturation des frais de siège (charges locatives, amortissements des aménagements et du mobilier) ;
- ♦ des baux de sous-location dans le cadre de la refacturation des loyers.

5.3.2 Évolution de l'activité

Le **chiffre d'affaires** de l'exercice 2021/2022 s'élève à 31,1 millions d'euros, contre 15,3 millions d'euros pour l'exercice précédent, soit une croissance de 15,8 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires généré au titre de l'exercice 2021/2022 se décompose principalement comme suit :

- ♦ 8,8 millions d'euros de refacturation aux entités filiales de leur quote-part de charges de loyers au titre de l'occupation des locaux du siège social du Groupe ;
- ♦ 22,3 millions d'euros de facturation de diverses prestations de services dont 15,2 millions d'euros de refacturation de *management fees*.

Le **résultat d'exploitation** se traduit par une perte de 3,8 millions d'euros, à comparer à un bénéfice de 26 millions d'euros au titre de l'exercice 2020/2021.

Il comprend principalement :

- ♦ des produits d'exploitation à hauteur de 86,7 millions d'euros (vs. 49,6 millions d'euros en 2020/2021), dont 55,5 millions d'euros relatifs à un transfert en charges exceptionnelles de frais notamment liés aux Opérations de Restructuration finalisées le 16 septembre 2022 et à la transformation du Groupe ;
- ♦ des charges d'exploitation à hauteur de 90,5 millions d'euros, en augmentation par rapport à l'exercice précédent (49,6 millions d'euros en 2020/2021), principalement liée aux frais et commissions générés par les Opérations de Restructuration.

Le **résultat financier** négatif de l'exercice 2021/2022 s'établit à - 305,2 millions d'euros, contre un résultat financier déficitaire de - 118,6 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Le résultat financier de l'exercice est principalement composé des éléments suivants :

- ♦ des reprises de provisions et transferts de charges pour 22,4 millions d'euros dont 11,7 millions d'euros de reprises de provisions sur situation nette négative de la filiale Set PV España et 9,7 millions d'euros de reprise de provision sur titres de filiales (PV Marques et PVCP Gestion Exploitation) ;
- ♦ d'autres intérêts et produits assimilés pour 16,7 millions d'euros, principalement (ii) au titre des intérêts sur le compte courant détenu sur la société Pierre & Vacances FI SNC, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du Groupe, pour 5,3 millions d'euros ;

- ♦ de charges d'intérêts et assimilées pour 52,4 millions d'euros comprenant notamment :

- des abandons de créance pour un montant de 11,3 millions d'euros (Set PV España et Set PV Italia),

- des intérêts sur emprunts bancaires pour 25,9 millions d'euros dont (i) 2,3 millions d'euros relatifs à l'emprunt obligataire de type « ORNANE » à échéance 2023 souscrit le 6 décembre 2017, (ii) 2,5 millions d'euros relatifs à l'emprunt obligataire sous forme de placement privé « Euro PP » non coté émis le 19 juillet 2016, (iii) 3 millions d'euros relatifs à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté émis le 14 février 2018,

- des intérêts et commissions sur emprunts bancaires pour 3,6 millions d'euros ;

- ♦ de dotations financières aux amortissements et aux provisions pour 292 millions d'euros, dont :

- 197,5 millions d'euros de provisions pour situation nette négative sur les sociétés PVCP Immobilier Holding (164,4 millions d'euros), PV Holding (22,5 millions d'euros), PVCP China (1,4 million d'euros), GIE PVCP Services (8,7 millions d'euros), PV Maroc (0,2 million d'euros), BNG Multi Resort Val d'Europe (0,08 million d'euros), Orion (0,1 million d'euros) et PV SRL (0,1 million d'euros),

- 94 millions d'euros de provisions pour dépréciation de titres (dont 71,7 millions d'euros sur PV Holding, 20,9 millions d'euros sur Villages Nature® Val d'Europe, 1,4 million d'euros pour titres auto-détenues),

- 0,4 million d'euros de provisions pour dépréciation des actions propres.

Le **résultat exceptionnel** est une perte de 35,3 millions d'euros pour l'exercice 2021/2022 contre une perte de 19,6 millions d'euros constatée l'an dernier. Ce résultat est principalement constitué de coûts de restructuration pour un montant de 47,4 millions d'euros.

Pierre et Vacances 5A, en qualité de mère du groupe d'intégration fiscale, a comptabilisé une économie d'impôt de 13 millions d'euros sur l'exercice 2021/2022 résultant de l'intégration fiscale.

En conséquence, le **résultat net** de l'exercice est une perte de - 331,4 millions d'euros contre une perte de 135,4 millions d'euros constatée l'an dernier.



5.3.3 Évolution de la structure bilancielle

Le total du bilan s'élève à 1 513,6 millions d'euros au 30 septembre 2022 contre 1 442,9 millions d'euros au 30 septembre 2021, soit une augmentation de 70,7 millions d'euros.

La valeur nette comptable des titres de participations au 30 septembre 2022 s'élève à 976,6 millions d'euros, à comparer à 1 038,6 millions d'euros au 30 septembre 2021

La valeur des titres de participation au 30 septembre 2022 se compose des principaux titres suivants (en millions d'euros) :

◆ CP Holding	794,6
◆ PV Holding	71,7
◆ PV Fi	80,4
◆ City Holding	29,6
◆ PV Marques	54,9
◆ PVCP Gestion Exploitation	6,7

Les capitaux propres de Pierre et Vacances SA augmentent au cours de l'exercice 2021/2022 de 423,8 millions d'euros, et s'élèvent à 924 millions d'euros au 30 septembre 2022. Cette évolution

correspond à l'émission de 405 371 746 nouvelles actions au cours de l'exercice et de la prise en comptes de la perte générée de 331 396.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent au 30 septembre 2022 à 315,6 millions d'euros à comparer à 126,2 millions d'euros au 30 septembre 2021.

Les provisions pour risques et charges au 30 septembre 2022 correspondent principalement aux provisions couvrant les situations nettes négatives de filiales (notamment PVCP Immobilier Holding SAS pour 244,6 millions d'euros, PV Holding pour 22,5 millions d'euros, Set PV España pour 14,3 millions d'euros, PVCP China pour 12,6 millions d'euros, GIE PV-CP Services Holding pour 6,5 millions d'euros, GIE PV-CP Services pour 5,6 millions d'euros et Orion SAS pour 4,3 millions d'euros).

Concernant la structure des dettes financières (252,2 millions d'euros), aux 98,7 millions d'euros d'emprunts et dettes financières diverses s'ajoutent principalement :

- ◆ le prêt garanti par l'État mis en place en novembre 2021 pour 25 millions d'euros ;
- ◆ la dette réinstallée dans le cadre des Opérations de restructuration pour 128,5 millions d'euros.

5.3.4 Perspectives d'avenir

Pierre et Vacances SA continuera à exercer en 2022/2023 sa fonction de Holding animatrice du Groupe dans des conditions équivalentes à celles de l'exercice écoulé.

5.3.5 Filiales et participations

L'activité de ces principales filiales au cours de l'exercice 2021/2022 s'analyse comme suit :

- ◆ les holdings des marques Pierre & Vacances, Center Parcs, maeva et Adagio (PV holding, CP Holding, Maeva Holding et City Holding) portent le management et les équipes supports propres à chacune des business lines. Au titre de l'exercice 2021/2022, ces entités ont enregistré un résultat net respectif de -59,4 million d'euros, -29,6 millions d'euros, -1,2 million d'euros et +5,1 millions d'euros ;
- ◆ Sociedad de Explotación Turística Pierre & Vacances España SL gère l'exploitation touristique Pierre & Vacances en Espagne. Cette entité enregistre une perte de -12,7 millions d'euros au titre de l'exercice 2021/2022 ;
- ◆ PV-CP Gestion Exploitation est la holding du pôle dédié aux activités de gestion patrimoniales et des relations propriétaires. Elle assure pour le compte de ces sociétés, des prestations de service par le biais de conventions. Sa perte nette est de -1,7 millions d'euros sur l'exercice 2021/2022 ;

- ◆ Pierre & Vacances Marques SAS est la société porteuse des Marques Pierre & Vacances. L'activité de cette société consiste à percevoir des redevances au titre des concessions du droit d'utilisation de ses marques. Sur cet exercice, le résultat net de Pierre & Vacances Marques est un profit de 4,6 millions d'euros ;
- ◆ Pierre & Vacances FI SNC a pour mission de réaliser la gestion centralisée de la trésorerie des différentes entités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Sur cet exercice, la perte de la SNC Pierre & Vacances FI s'élève à -16,2 millions d'euros ;
- ◆ PV-CP Immobilier Holding est une société sous-Holding des activités immobilières. Au titre de l'exercice 2021/2022 présente une perte de -81,5 millions d'euros.

Au cours de l'exercice 2021/2022, la société n'a pas réalisé de mouvement sur ces principales filiales et participations. Le seul mouvement de la période de 2 milliers d'euros s'explique par la création du GIE PVCP Services Holding.

5.3.6 Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le déficit de l'exercice ainsi qu'il suit :

♦ au report à nouveau pour : - 331 395 912,21 - 331 395 912,21 euros

Après cette affectation, les capitaux propres seront répartis de la façon suivante :

♦ capital social (454 372 343 x 0,01 euro) :	4 543 723,43 euros
♦ primes d'émission :	869 959 494,54 euros
♦ primes de fusion :	55 912,36 euros
♦ réserve légale :	9 801 723,00 euros
♦ autres réserves :	2 308 431,46 euros
♦ report à nouveau :	37 361 052,32 euros
TOTAL	924 030 337,12 euros

5.3.7 Rappel des dividendes distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé qu'il n'a pas été distribué de dividende au cours des trois précédents exercices.



5.3.8 Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge, au plan fiscal, des dépenses non déductibles au regard de l'article 39-4 du même Code.

5.3.9 Tableau des résultats de la Société au cours
des cinq derniers exercices

Nature des indications	Exercice clos le 30 septembre				
	2018	2019	2020	2021	2022
I – Situation financière de l'entreprise					
a) Capital social	98 046,00	98 052,00	98 935,00	98 935,00	4 543,72
b) Nombre d'actions émises	9 804 565	9 805 232	9 891 447	9 891 447	454 372 343
c) Valeur nominale (en euros)	10,00	10,00	10,00	10,00	0,01
II- Opérations et résultats de l'exercice					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	14 712,00	7 936,00	7 675,00	15 329,82	31 124,95
b) Résultat avant impôts, amortissements et provisions	- 15 453,00	- 2 574,00	- 2 538,00	- 72 205,00	- 64 665,18
c) Impôt sur les bénéfices	- 7 843,00	- 16 753,00	- 4 935,00	- 2 767,77	- 12 989,96
d) Résultat après impôts, amortissements et provisions	- 40 718,00	- 61 870,00	- 135 370,00	- 135 385,51	- 331 395,91
e) Montant des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
III- Résultat par action (en euros)					
a) Résultat après impôts, avant amort. et provisions	- 0,78	1,45	0,69	- 7,02	- 5,22
b) Résultat après impôts, amortissements et provisions	- 4,15	- 6,31	- 13,68	- 13,68	- 0,73
c) Dividende attribué à chaque action	-	-	-	-	-
IV- Personnel					
a) Nombre de salariés					7
b) Montant de la masse salariale					222 927
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	-	-	-	-	-

5.3.10 Informations sur les délais de paiement

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

Date de clôture : 30 septembre 2022

Montants (en milliers d'euros)	Article D. I.- 1° : Factures reçues non réglées la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. I.- 2° : Factures émises non réglées la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jours (indi- catif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	90 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jours (indi- catif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	90 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	36	8	8		20	36	45	24	1	5	30	60
Montant total des factures concernées TTC	470	102	68		150	320	1 880	- 76	57	91	196	268
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires l'exercice HT							6 %	0 %	0 %	0 %	1 %	1 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	néant						néant					
Montant total des factures exclues TTC	0						0					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux						Délais contractuels					

5

5.4 États financiers sociaux

5.4.1 Compte de résultat

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	2021/2022	2020/2021
Production vendue de services		31 125	15 330
Chiffre d'affaires net		31 125	15 330
Production immobilisée		-	-
Subvention d'exploitation		-	-
Reprises amortissements – provisions, transfert de charges	15	55 545	34 410
Autres produits		-	- 94
Produits d'exploitation		86 670	49 645
Autres achats et charges externes		81 480	42 813
Impôts, taxes et versements assimilés		311	327
Salaires et traitements		937	-
Charges sociales		1 004	95
Dotations aux amortissements sur immobilisations		626	925
Dotations charges à répartir		5 835	1 217
Dotations aux provisions sur immobilisations		-	-
Dotations aux provisions sur actif circulant		-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges		-	-
Autres charges		266	4 242
Charges d'exploitation		90 461	49 619
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	12	- 3 791	26
Produits financiers de participation		-	-
Produits des autres valeurs mobilières		217	228
Autres intérêts et produits assimilés		16 710	7 219
Reprises sur provisions et transferts de charges		22 376	54 699
Différences positives de change		-	2
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		22	6
Produits financiers		39 324	62 154
Dotations financières aux amortissements et provisions		292 034	141 501
Intérêts et charges assimilés		52 496	39 169
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		47	54
Autres charges financières		-	-
Charges financières		344 576	180 724
RÉSULTAT FINANCIER	13	- 305 252	- 118 571
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		- 309 042	- 118 545
<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	2021/2022	2020/2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		15 681	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital		-	773 631
Reprises sur provisions et transferts de charges		-	18 776
Opérations sur titres fiducie		-	794 638
Produits exceptionnels		15 681	1 587 046
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		47 423	19 608
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		-	792 408
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		3 601	-
Opérations sur titres fiducie		-	794 638
Charges exceptionnelles		51 024	1 606 654
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	14	- 35 343	- 19 608
Participation des salariés aux fruits de l'expansion		-	-
Impôts sur les bénéfices	16	- 12 989	- 2 768
TOTAL DES PRODUITS		141 676	1 698 845
TOTAL DES CHARGES		473 072	1 834 230
RÉSULTAT NET		- 331 396	- 135 385

5.4.2 Bilan

Actif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Montant Brut	Amort. & Prov.	Net 30/09/2022	Net 30/09/2021
Immobilisations incorporelles	1	27 367	24 183	3 184	2 791
Immobilisations corporelles	1				
Autres immobilisations corporelles		6 825	6 684	141	168
Immobilisations corporelles en cours		-	-	-	-
Immobilisations financières	1,2,4 & 22				
Autres participations		1 660 345	683 763	976 581	1 038 597
Prêts		-	-	-	-
Prêts autres immobilisations financières		28 842	400	28 442	19 821
ACTIF IMMOBILISÉ		1 723 379	715 030	1 008 348	1 061 376
Avances, acomptes versés sur commandes		1 909	-	1 909	1 076
Créances clients et comptes rattachés	4 & 5	29 018	-	29 018	25 512
Autres créances	3,4,5	515 640	66 989	448 652	340 815
Valeurs mobilières de placement	6	1 547	1 468	80	865
Disponibilités	6	23 798	-	23 798	938
Charges constatées d'avance	4 & 10	1 840	-	1 840	6 474
ACTIF CIRCULANT		573 752	68 456	505 296	375 679
Charges à répartir sur plusieurs exercices	11	-	-	-	5 835
TOTAL GÉNÉRAL		2 297 131	783 487	1 513 645	1 442 890



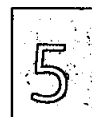
Passif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Net 30/09/2022	Net 30/09/2021
Capital social ou individuel		4 544	98 935
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		870 015	20 413
Réserve légale		9 802	9 802
Réserves réglementées		-	-
Autres réserves		2 308	2 308
Report à nouveau		368 757	504 142
Résultat de l'exercice		- 331 396	- 135 386
CAPITAUX PROPRES	7	924 030	500 215
Provisions pour risques		3 601	-
Provisions pour charges		312 030	126 183
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2	315 631	126 183
Dettes financières			
Emprunts obligataires	4	4 700	239 836
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4	148 807	455 000
Emprunts et dettes financières diverses	4 & 8	98 710	97 560
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		-	-
Dettes d'exploitation			
Avances et acomptes reçus		-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 & 5	11 749	14 079
Dettes fiscales et sociales	4	5 638	3 767
Dettes diverses			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4	-	-
Autres dettes	4 & 9	3 318	4 835
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance	4 & 10	1 060	1 415
DETTES		273 983	816 492
TOTAL GÉNÉRAL		1 513 645	1 442 890

5.4.3 Annexe aux comptes sociaux

Sommaire des notes annexes aux comptes sociaux

Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat	241	NOTE 15 Transferts de charges	254
NOTE 1 Actif immobilisé	241	NOTE 16 Impôts sur les bénéfices	255
NOTE 2 Provisions	243	NOTE 17 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts	256
NOTE 3 Autres créances	244	NOTE 18 Entreprises liées	256
NOTE 4 État des échéances des créances et dettes	245	Engagements financiers et autres informations	257
NOTE 5 Produits à recevoir et charges à payer	246	NOTE 19 Engagements hors bilan	257
NOTE 6 Valeurs mobilières de placement et disponibilités	246	NOTE 20 Identité de la société mère consolidant les comptes	260
NOTE 7 Évolution des capitaux propres	247	NOTE 21 Effectifs	260
NOTE 8 Emprunts et dettes financières	248	NOTE 22 Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration	261
NOTE 9 Autres dettes	250	NOTE 23 Liste des filiales et participations	262
NOTE 10 Comptes de régularisation	250	NOTE 24 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice	264
NOTE 11 Charges à répartir sur plusieurs exercices	250		
NOTE 12 Formation du résultat d'exploitation	251		
NOTE 13 Résultat financier	252		
NOTE 14 Résultat exceptionnel	254		



Cette annexe est établie en milliers d'euros.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 29 novembre 2022 par le Conseil d'Administration.

1. Faits marquants de l'exercice

Plan stratégique RéInvention

Le 18 mai 2021, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs annonçait son plan stratégique, **RéInvention**, avec pour ambition de s'inscrire comme leader précurseur d'un nouveau tourisme de proximité réinventé et créateur de valeur, par une **modernisation radicale** de son offre et une **performance durable**.

Dans le cadre de l'accord lié à la restructuration du Groupe conclu le 10 mars 2022, Alcentra, Fidera et Aream ont **confirmé partager les orientations stratégiques de RéInvention** en précisant qu'un délai supplémentaire pouvant aller de 12 à 24 mois dans la réalisation des objectifs financiers initialement établis (et légèrement révisés à l'automne 2021) ne pouvait être exclu au vu du contexte sanitaire et international actuel.

L'actualisation des objectifs financiers du plan du Groupe, ayant fait l'objet d'un communiqué en date du 22 avril 2022, intègre ce décalage calendaire, auquel s'ajoutent les principaux éléments suivants :

- ♦ une plus grande sélectivité des projets de développement retenus dans le plan d'affaires et un report calendaire de certains programmes (incidences en termes de marge immobilière et touristique) ;
- ♦ l'intégration à 100 % du périmètre Villages Nature® à compter du 15 décembre 2022 (vs. 50 % précédemment) ;
- ♦ un renchérissement des coûts des matières premières et de l'énergie, et une inflation des salaires sur site (tensions sur le marché de l'emploi dans certains secteurs – notamment ménage et restauration) ; une approche plus conservatrice sur l'évolution des prix moyens de vente et des taux d'occupation, et de manière générale une prudence sur les objectifs, notamment sur les deux dernières années du plan pour lesquelles la qualité prédictive est plus incertaine.

Finalisation des opérations de restructuration pour le Groupe

La pandémie et ses mesures restrictives ont lourdement impacté les activités du Groupe au cours des exercices 2019/2020 et 2020/2021. En particulier, l'interdiction d'exploitation des remontées mécaniques l'hiver, ainsi que les fermetures ou restrictions d'accès aux espaces aquatiques, restaurants et activités intérieures, sportives et de loisirs, ont obligé le Groupe à fermer la quasi-totalité de ses sites durant de longues périodes. Dans ce contexte, une procédure amiable de conciliation a été ouverte le 2 février 2021 par le Président du Tribunal de commerce de Paris. Cette procédure de prévention, à l'initiative du Groupe, a justifié l'intervention d'un conciliateur et du Comité Interministériel de Restructuration Industrielle (le « CIRI »), sous l'égide desquels toutes les solutions ont été recherchées dans le respect de l'intérêt du Groupe.

Le 10 mars 2022, le Groupe a conclu des accords fermes avec Alcentra, Fidera et Aream, ainsi que les créanciers bancaires, Euro PP et un groupe titulaire d'Ornane. Ces accords répondent aux objectifs de préservation de l'intégrité du Groupe et d'atteinte d'une structure financière équilibrée en réduisant l'endettement et en sécurisant les liquidités nécessaires pour permettre le déploiement du plan stratégique RéInvention.

Le 22 mars 2022, le Tribunal de commerce de Paris a ouvert, pour une durée de quatre mois, une procédure de conciliation, pour notamment la mise en œuvre subséquente des accords du 10 mars 2022 dans le cadre d'une procédure de sauvegarde accélérée.

Le 31 mars 2022, 1 349 actions de préférence de catégorie B et 667 actions de préférence de catégorie C ont été converties en actions ordinaires d'une valeur nominale de 10 euros.

Le 26 avril 2022, une réduction de capital non motivée par des pertes a été réalisée de manière définitive suite à l'autorisation obtenue en Assemblée Générale du 31 mars 2022, par réduction de la valeur nominale unitaire des actions de la Société de 10 euros à 1 centime.

Par jugement du 31 mai 2022, le Tribunal de commerce de Paris a ouvert une procédure de sauvegarde accélérée au bénéfice de la Société. Ce Projet de Plan de Sauvegarde Accélérée a été soumis le 8 juillet 2022 au vote de chacune des classes de parties affectées qui l'ont toutes approuvé. Le 22 juillet 2022 le Projet de Plan de Sauvegarde Accélérée a été examiné par le Tribunal de commerce de Paris qui l'a arrêté le 29 juillet 2022.

Le 16 septembre 2022, les Opérations de Restructuration et de Refinancement ont été finalisées :

- ♦ apport de fonds propres de 200 millions d'euros, par augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant de 50 millions d'euros, et par augmentation de capital réservée à Alcentra, Fidera, Aream (à travers son affilié Pastel Holding), Schelcher Prince Gestion et à certains porteurs d'Ornane, d'un montant de 150 millions d'euros ;
- ♦ désendettement massif du Groupe avec la conversion en capital de 555 millions d'euros de dette dans le cadre d'une augmentation de capital de conversion, et le remboursement en numéraire d'une fraction de l'endettement financier existant pour 160 millions d'euros ;
- ♦ émission et attribution gratuite de 42 321 972 bons de souscription d'actions (les « BSA actionnaires ») au profit de l'ensemble des actionnaires justifiant d'une inscription en compte de leurs actions le 5 août 2022 ;
- ♦ émission de 41 934 100 bons de souscription d'actions (les « BSA créanciers ») à l'occasion de leur détachement des actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital de conversion ;
- ♦ émission et attribution gratuite de 39 107 134 bons de souscription d'actions (les « BSA garants ») au profit d'Alcentra et de Fidera, exercés par ces derniers le même jour, donnant lieu à l'émission d'autant d'actions ordinaires nouvelles ; et
- ♦ mise en place d'un nouveau financement d'un montant global maximum en principal d'environ 300 millions d'euros, dont 128,5 millions d'euros de dettes supportées par PV SA.

Après réalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement approuvées lors de l'Assemblée Générale du 30 septembre 2022, 25,4 % ⁽¹⁾ du capital de Pierre et Vacances SA est détenu par Alcentra, 24,2 % par Fidera, 11,9 % par les créanciers du PGE, 8,8 % par Pastel Holding, et 29,7 % par le flottant (dont 16,1% issus de la conversion de créances en capital et 5,5% issus de l'augmentation de capital réservée à Schelcher Prince Gestion et à certains porteurs d'Ornane).

Dans le cadre de cette restructuration financière, Pierre & Vacances S.A. a engagé 42,0 millions d'euros de frais, essentiellement de conseils externes. Tous les frais encourus à l'occasion de la restructuration ont été enregistrés en charges exceptionnelles de l'exercice. Ces frais n'étant pas imputables à Pierre & Vacances S.A. seule, ils ont été refacturés à ces filiales au prorata des CAPEX futurs prévus dans le cadre du plan Réinvention. Le montant des refacturations perçues par PV SA s'élève à 15,0 millions d'euros et a été enregistré en produits exceptionnels.

Nomination d'une nouvelle gouvernance

La réalisation des opérations de restructuration s'accompagne d'un renouvellement intégral du Conseil d'Administration, désormais présidé par M. Georges Sampeur. Les nouveaux actionnaires (Alcentra, Fidera et Altream) sont désormais représentés au Conseil et 3 nouveaux administrateurs indépendants ont été nommés.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration du 16 septembre 2022, a renouvelé le mandat de Directeur Général de M. Franck Gervais pour une durée indéterminée.

2. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de Pierre et Vacances SA ont été établis en conformité avec les dispositions du Code de Commerce (articles L. 123-12 à L. 123-28), du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement desdits comptes annuels.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- ♦ continuité de l'exploitation ;
- ♦ permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- ♦ indépendance des exercices ;

et conformément aux normes de la profession.

2.1 Principe de continuité de l'exploitation retenu pour l'établissement des comptes annuels de la Société Pierre et Vacances SA, société mère du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2022 :

Au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2022, le principe de continuité de l'exploitation pour le Groupe est assuré par la finalisation et le succès des opérations de restructuration capitalistique et financière (confère la note 1 qui détaille ces opérations survenues le 16 septembre 2022). Pour rappel, celles-ci ont permis un important apport de fonds propres et de réduire significativement l'endettement du Groupe. L'échéance de la dette maintenue et réinstallée a été prolongée à un horizon plus lointain.

Les prévisions de trésorerie à 12 mois sont excédentaires et montrent que le Groupe est en mesure de faire face aux besoins de ses activités.

2.2 Principales méthodes d'évaluation :

- ♦ **Immobilisations incorporelles et corporelles** : elles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport ou à leur coût de construction.

À l'exception des fonds de commerce, les autres immobilisations incorporelles et les immobilisations corporelles sont amorties selon le mode linéaire, en fonction des durées de vie économiques suivantes :

Concessions, brevets	5 ans
Installations générales	10 ans
Matériel et mobilier de bureau	3 à 10 ans

- ♦ **Titres de participation** : ils sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport, diminué des éventuelles dépréciations constituées dès lors que la valeur d'inventaire devient inférieure à la valeur comptable. Ces dépréciations sont éventuellement complétées de provisions pour charges.

À chaque clôture, la valeur d'inventaire est déterminée par référence à la quote-part des valeurs d'entreprises minorées des dettes nettes des sociétés du Groupe pour les sociétés concernées ou à la quote-part des capitaux propres le cas échéant.

La valeur d'entreprise des sociétés est calculée à partir des flux de trésorerie nets futurs actualisés. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborés par les Responsables Opérationnels et Financiers sur une période explicite de 5 ans. Au-delà, elles sont estimées par application d'un taux de croissance perpétuel. Le taux d'actualisation utilisé est déterminé à partir du coût moyen du capital reflétant les appréciations actuelles du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques aux activités des sociétés évaluées.

Les tests réalisés pour les besoins de la clôture 30 septembre 2022, ont été réalisés à partir du Business Plan Groupe établi par le Management et approuvé par le Conseil d'Administration du 21 avril 2022. Il a été élaboré avec le support méthodologique d'un cabinet financier et s'appuie sur le plan stratégique Réinvention présenté aux analystes financiers le 18 mai 2021.

- ♦ **Prêts et autres immobilisations financières** : ce poste comprend pour l'essentiel le montant des dépôts versés auprès de nos partenaires.
- ♦ **Clients et comptes rattachés** : une provision pour risque de non-recouvrement des créances est constatée lorsqu'un débiteur présente des risques de non-solvabilité, conteste le bien-fondé des créances ou connaît des retards de paiements inhabituels. Les provisions sont fondées sur une appréciation individuelle de ce risque de non-recouvrement.
- ♦ **Autres créances** : elles comprennent notamment les créances fiscales, la TVA, les comptes courants Groupe, les débiteurs divers et les produits à recevoir.

Les comptes courants sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport.

(1) Sur base non diluée, cf. communiqué de presse du 16 septembre 2022, disponible sur le site Internet du Groupe : www.groupepevcp.com



Lorsqu'ils présentent un risque de non-recouvrement, ces derniers sont couverts par une dépréciation qui tient compte notamment de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

- ♦ **Valeurs mobilières de placement** : elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles sont évaluées au plus bas de leur coût d'acquisition et de leur valeur de marché.
- ♦ **Actions de la société Pierre et Vacances auto-détenues** : elles sont inscrites :
 - à l'actif du bilan en valeurs mobilières de placement, lorsque ces titres auto-détenus sont explicitement affectés, dès l'acquisition, soit à l'attribution aux salariés, soit à l'animation du marché dans le cadre du contrat de liquidité ;
 - en titres immobilisés dans les autres cas.
- ♦ **Charges et produits constatés d'avance** : ce poste comprend principalement des charges et produits de gestion courante.
- ♦ **Charges à répartir sur plusieurs exercices** : ces charges correspondent aux frais d'émission des emprunts.
- ♦ **Prise en compte du résultat des filiales** : compte tenu des dispositions statutaires, les résultats des filiales, ayant la forme

de Société en Nom Collectif non assujettie à l'impôt sur les sociétés, sont pris en compte l'année même.

2.3 Recours à des estimations et au jugement

La préparation des états financiers de la société Pierre et Vacances SA conduit la Direction à effectuer des estimations et formuler des hypothèses ayant une incidence sur le montant des actifs et passifs reconnus à la date de clôture, le montant des produits et charges de la période, et les notes fournies en annexe.

La Direction doit également faire preuve de jugement pour appliquer les principes comptables de la Société.

Les estimations et hypothèses utilisées sont réexaminées de façon continue, sur la base de l'expérience passée et de toutes autres informations jugées comme déterminantes au regard de l'environnement et des circonstances.

Les éléments nécessitant des estimations présentant un caractère significatif ou un degré de jugement plus important portent principalement sur l'évaluation des valeurs recouvrables relatives aux titres de participation.

Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat

Note 1 Actif immobilisé

Immobilisations	30/09/2021	Acquisitions	Sorties	30/09/2022
Immobilisations incorporelles				
Marques, concessions, brevets	5 663	824	-	6 487
Fonds de commerce	19 470	-	-	19 470
Immobilisations incorporelles en cours	1 241	1 768	- 1 599	1 410
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	26 374	2 592	- 1 599	27 367
Immobilisations corporelles				
Agencements divers	4 479	-	-	4 479
Matériel de bureau et informatique, mobilier	2 346	-	-	2 346
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	6 825	-	-	6 825
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	1 660 343	2	-	1 660 345
Prêts et autres immobilisations financières	19 821	24 150	- 15 128	28 842
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	1 680 164	24 152	- 15 128	1 689 187
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	1 713 363	26 744	- 16 727	1 723 379
Amortissements et provisions				
Immobilisations incorporelles				
Marques, concessions, brevets	4 114	599	-	4 713
Fonds de commerce	19 470	-	-	19 470
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	23 584	599	-	24 183
Immobilisations corporelles				
Agencements divers	4 374	16	-	4 390
Matériel de bureau et informatique, mobilier	2 283	11	-	2 294
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	6 657	27	-	6 684
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	621 746	71 717	- 9 699	683 763
Prêts et autres immobilisations financières	-	400	-	400
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	621 746	72 117	- 9 699	684 163
TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	651 987	72 743	- 9 699	715 030
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	1 061 376	- 45 999	- 7 028	1 008 348

Les variations des prêts et autres immobilisations financières sur l'exercice correspondent à la souscription par Set PV España auprès de PV SA d'un nouvel emprunt pour 16 000 milliers d'euros suite au remboursement de l'emprunt présent au bilan à fin

septembre 2021 pour 15 000 milliers d'euros. Le reste de l'augmentation du poste sur la période s'explique principalement par le montant de 8 000 milliers d'euros placé en fiducie.



Tableau du suivi des titres et participations et mouvements de l'exercice 2021/2022

Société	Situation au 30/09/2021			Situation au 30/09/2022			Mouvements de la période 2022		
	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes	Augmentation	Diminution	Dotations Reprises
PV-CP Immobilier Holding	128 965	128 965	-	128 965	128 965	-	-	-	-
PV Courtagé	8	-	8	8	-	8	-	-	-
PVI 29 ORION Sas	38	38	-	38	38	-	-	-	-
CURCHASE (ex PVI 46)	10	-	10	10	-	10	-	-	-
PVI 47	10	10	-	10	10	-	-	-	-
PV MARQUES	60 686	5 800	54 886	60 686	-	60 686	-	-	- 5 800
ADAGIO SAS	500	-	500	500	-	500	-	-	-
MULTI RESORTS HOLDING 8V	18	-	18	18	-	18	-	-	-
PV MAROC	5 758	5 757	1	5 758	5 757	1	-	-	-
VILLAGES NATURE® DE VAL D'EUROPE	50 686	50 656	31	50 686	50 656	31	-	-	-
EFB- CP Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH	20	-	20	20	-	20	-	-	-
PV-CP CHINA HOLDING 8V	2 718	2 700	18	2 718	2 700	18	-	-	-
PVI S1	10	10	-	10	10	-	-	-	-
PVI S4	10	-	10	10	-	10	-	-	-
PVI S5	10	-	10	10	-	10	-	-	-
PVI S6	10	-	10	10	-	10	-	-	-
PVI 61	10	-	10	10	-	10	-	-	-
CITY HOLDING	29 557	-	29 557	29 557	-	29 557	-	-	-
PV HOLDING	495 613	423 896	71 716	495 613	495 613	-	-	-	71 716
MAEVA HOLDING	10	-	10	10	-	10	-	-	-
PVCP GESTION EXPLOITATION	10 593	3 899	6 694	10 593	-	10 593	-	-	- 3 899
DIVERS	3	-	3	3	-	3	-	-	-
GIE PV CP SERVICES HOLDING	-	-	-	2	-	2	2	-	-
PV FI	80 408	-	80 408	80 408	-	80 408	-	-	-
PV SERVICES	36	-	36	36	-	36	-	-	-
VILLAGES NATURE® MANAGEMENT	17	15	2	17	15	2	-	-	-
FIDUCIE – TRANSFERT TITRES CP HOLDING	794 638	-	794 638	794 638	-	794 638	-	-	-
TOTAL DES TITRES DE PARTICIPATIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES	1 660 343	621 746	1 038 597	1 660 345	683 763	976 581	2	-	62 017

Les mouvements les plus importants sur la période s'expliquent de la manière suivante :

- ♦ PV Marques : 5 800 milliers d'euros : reprise de la provision pour dépréciation suite à la mise à jour de la valorisation effectuée annuellement sur base de la méthode des redevances (projection à l'infini des redevances d'une marque) ;
- ♦ PV Holding : 71 716 milliers d'euros : dotation aux provisions suite au test de dépréciation réalisé sur les titres de PV Holding, basé sur l'actualisation des flux futurs de trésorerie générés par

l'activité du regroupement de sociétés, ayant matérialisé une perte de la valeur recouvrable des titres, la rendant inférieure à sa valeur nette comptable ;

- ♦ PVCP Gestion Exploitation : 3 899 milliers d'euros : reprise de la provision suite à la réalisation du test de dépréciation sur les titres, basé sur l'actualisation des flux futurs de trésorerie générés par l'activité du regroupement de sociétés, ayant matérialisé une valeur recouvrable des titres supérieure à la valeur nette comptable.

Note 2 Provisions

	30/09/2021	Augmentations (dont apports)	Diminutions utilisées	Diminutions non utilisées	30/09/2022
Fonds commercial	19 470	-	-	-	19 470
Titres de participation	621 746	71 716	9 699	-	683 763
Prêts et autres immobilisations financières	-	400	-	-	400
TOTAL PROVISIONS SUR ACTIFS IMMOBILISES	641 216	72 116	9 699	-	703 633
Créances clients	-	-	-	-	-
Comptes courants	46 100	20 888	-	-	66 988
Titres PV SA auto-détenus	691	1 468	691	-	1 468
TOTAL PROVISIONS SUR ACTIFS CIRCULANTS	46 791	22 356	691	-	68 456
TOTAL PROVISIONS SUR ACTIFS	688 007	94 472	10 390	-	772 089
Provisions pour risques	-	3 601	-	-	3 601
Provisions pour charges	126 183	197 561	11 714	-	312 030
TOTAL PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	126 183	201 162	11 714	-	315 631
TOTAL PROVISIONS PASSIF	126 183	201 162	11 714	-	315 631

Les provisions sur actifs s'expliquent par :

♦ des provisions sur actifs immobilisés pour :

- 19 470 milliers d'euros, déjà présents au 30 septembre 2021, liés au maintien de la provision pour dépréciations des valeurs de fonds de commerce provenant d'opérations de restructuration internes,
- 400 milliers d'euros liés à la dotation aux dépréciations passée sur l'exercice relative au prêt consenti à SET PV España,
- aux dotations et reprises de l'exercice sur les titres de participation comme expliqué en note 1 ;

- ♦ une provision sur les comptes courants de la société Les Villages Nature® de Val d'Europe en hausse de 20 888 milliers d'euros

suite à la dépréciation survenue au cours de l'exercice 2021/2022, la portant à un total de 66 988 milliers d'euros, conformément aux opérations relatives au protocole de conciliation signée le 4 mai 2022 et homologué le 19 mai 2022 amenant à la réorganisation des sociétés Villages Nature® et qui s'est conclu en date du 13 décembre 2022 ;

- ♦ une provision sur Actions propres de 1 468 milliers d'euros, calculée sur base des 98 267 actions auto-détenues, en retenant le cours de Bourse du 30 septembre 2022, soit 0,81 cents d'euros.

Les provisions au passif du bilan s'expliquent par :

- ♦ une provision pour risque pour un montant de 3 601 milliers d'euros, liée à la restructuration des locaux du siège social ayant amené la restitution des locaux d'un des trois bâtiments utilisés par les collaborateurs du Groupe ;

- ♦ des provisions pour charges servant à couvrir les situations nettes négatives des filiales et s'expliquant comme suit :

Filles de PVSA (en milliers d'euros)	Provisions SNN initiales	Dotations Provisions SNN	Reprises Provisions SNN	Provisions SNN finales
PVCP Immobilier Holding	80 168	164 438	-	244 606
PV Holding	-	22 541	-	22 541
SET PV España	26 030	-	11 715	14 315
PV-CP China Holding BV	11 200	1 380	-	12 580
GIE PV-CP Service Holding	-	6 536	-	6 536
GIE PV-CP Services	3 400	2 198	-	5 598
Orion SAS (ex P&V Investissement 29)	4 174	131	-	4 305
P&V Maroc	616	150	-	766
PV SRL	495	109	-	604
BNG Multi Resort	100	79	-	179
TOTAL	126 183	197 562	11 715	312 030

La principale dotation de l'exercice concerne la société PVCP Immobilier Holding et s'explique par la plus grande sélectivité des projets de développement retenus ainsi que la baisse du volume

d'activité dans le plan d'affaires et un report calendaire de certains programmes (incidences en termes de marge immobilière).

5

Note 3 Autres créances

	30/09/2022	30/09/2021
COMPTES COURANTS	413 179	334 016
Pierre & Vacances FI SNC	391 858	305 412
Les Villages Nature® de Val d'Europe SAS	82 482	69 035
Pierre & Vacances Maroc	810	663
Adagio	5 017	5 006
Dépréciation des comptes courants (Note 2)	- 66 988	- 46 100
ÉTAT ET AUTRES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES	23 673	4 266
Crédit de TVA	12 272	2 310
Demande de remboursement de TVA	9 000	-
Droit à récupération de TVA	2 334	1 884
Crédit d'impôt sur les sociétés	67	72
AUTRES CRÉANCES ET DIVERS COMPTES DÉBITEURS	11 800	2 532
AUTRES CRÉANCES	448 652	340 815

Les créances en comptes courants sont essentiellement composées d'une part par la créance envers la société Pierre & Vacances FI SNC, filiale de Pierre et Vacances SA, qui assure la gestion centralisée de la trésorerie de l'ensemble des filiales du groupe, et d'autre part par les créances envers les sociétés Les Villages Nature® de Val d'Europe SAS, Pierre & Vacances Maroc et Adagio.

Les créances sur l'État et autres collectivités publiques correspondent principalement au crédit de TVA acquis et demande de remboursement de TVA : ces postes correspondent à des crédits obtenus ou à obtenir sur des refacturations de frais effectuées par les têtes de Business Line à leurs filiales non encore intégrées fiscalement par PV SA. Ces crédits s'expliquent également par un différentiel de taux appliqués sur des prestations travaux refacturées à nos clients à un taux de 10 % contre un taux de TVA déductible sur travaux de 20 % majoritairement.

Le poste « Autres créances » tient principalement compte des sommes dues par les filiales à Pierre et Vacances SA :

- ♦ au titre du solde de l'impôt sur les bénéfices en sa qualité de tête de groupe de l'intégration fiscale pour un montant de 10 298 milliers d'euros, contre 558 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent ;
- ♦ au titre des créances d'impôts au sein du groupe hors intégration fiscale pour 756 milliers d'euros (à comparer à 747 milliers d'euros au titre de septembre 2021) ;
- ♦ au titre de la TVA consolidée du mois de septembre 2022 pour un montant de 746 milliers d'euros (à comparer à 1 226 milliers d'euros au titre de septembre 2021).

Note 4 État des échéances des créances et dettes

Créances	Montant	Exigibilité	
		Moins d'un an	Plus d'un an
Autres immobilisations financières dont :	28 842	28 842	-
Prêts envers SET PV España	16 000	16 000	-
Dépôt de Garantie VNT	4 192	4 192	-
Fiducie	8 000	8 000	-
Dépôt de Garantie EOF	500	500	-
Autres	150	150	-
Avances et acomptes versées sur commandes	1 909	1 909	-
Créances Clients et comptes rattachés :	29 018	29 018	-
FAE clients groupe	26 245	26 245	-
Clients Groupe	2 119	2 119	-
FAE clients hors groupe	625	625	-
Autres	29	29	-
État et autres collectivités publiques (voir note 3)	23 673	23 673	-
Groupe et associés dont :	480 167	480 167	-
PV FI	391 858	391 858	-
VNVE	82 482	82 482	-
Adagio	5 016	5 016	-
PV Maroc	810	810	-
Autres créances dont :	11 800	11 800	-
Intégration fiscale	10 298	10 298	-
Autres	1 502	1 502	-
Comptes de régularisation (CCA informatiques)	1 840	1 840	-
TOTAL	577 249	577 249	-

Le Groupe a opté pour le paiement centralisé de la TVA au niveau de la tête de groupe PV SA (régime consolidation TVA par application de l'article 1693 ter du Code général des impôts).

Dettes	Montant	Exigibilité		
		Moins de 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 749	11 749	-	-
Dettes fiscales et sociales	5 638	5 638	-	-
Autres dettes diverses	4 379	3 538	841	-
TOTAL	21 766	20 925	841	-

Les dettes d'exploitation ont toutes une maturité inférieure à 1 an hormis l'étalement de paiement de loyer résiduel pour 841 milliers d'euros relatif à la restructuration des locaux du siège social.



Note 5 Produits à recevoir et charges à payer

Produits à recevoir	30/09/2022	30/09/2021
Avoir à obtenir	-	-
Clients	26 870	22 202
TOTAL	26 870	22 202

La variation s'explique principalement par :

- ◆ les factures à établir adressées aux filiales concernant les frais généraux supportés par PVSA (qui étaient facturés avant la clôture soit le 30 septembre 2022) ;
- ◆ les factures à établir adressées aux filiales concernant le projet Pastel.

Charges à payer	30/09/2022	30/09/2021
Fournisseurs	10 958	3 928
Intérêts courus sur emprunts et dettes	2 704	5 901
Jetons de présence	452	300
État	-	-
Autres	-	-
TOTAL	14 114	10 129

La principale variation concerne les fournisseurs pour les postes de factures non parvenues, qui sont liées dans le cas précis à des honoraires et frais liés à la restructuration survenue le

16 septembre et pour lesquels une partie des factures n'avait été obtenue à la clôture des comptes.

Note 6 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Les valeurs mobilières de placement qui s'élèvent à 1 547 milliers d'euros au 30 septembre 2022, sont exclusivement composées d'actions propres.

Au 30 septembre 2022, la Société détient :

- ◆ 86 813 actions propres destinées à être attribuées à des salariés pour un montant total de 1 476 milliers d'euros ;
- ◆ 11 454 actions acquises pour régularisation du cours boursier pour 71 milliers d'euros.

Une dépréciation des titres PV SA auto-détenus est comptabilisée sur l'exercice à hauteur de 1 468 milliers d'euros afin de tenir compte du cours boursier moyen du dernier mois précédant la clôture de l'exercice.

Les disponibilités s'élèvent à 23 798 milliers d'euros au 30 septembre 2022, contre 938 milliers d'euros à la clôture du précédent exercice, et comprennent un dépôt à terme d'une valeur de 20 000 milliers d'euros souscrit auprès du Crédit Agricole Ile-de-France.

Note 7 Évolution des capitaux propres

	Capital	Primes d'émission et de fusion	Réserves et report à nouveau	Résultat de l'exercice	Total
CAPITAUX PROPRES					
AU 30 SEPTEMBRE 2020	98 935	20 413	651 622	- 135 370	635 601
Augmentation de capital	-	-	-	-	-
Réserve légale	-	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	- 135 370	135 370	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	- 135 386	- 135 386
CAPITAUX PROPRES					
AU 30 SEPTEMBRE 2021	98 935	20 413	516 252	- 135 386	500 215
Augmentation de capital	4 445	750 767	-	-	755 211
Réduction de capital	- 98 836	98 835	-	-	- 1
Réserve légale	-	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	135 386	135 386
Résultat de l'exercice	-	-	- 135 386	- 331 396	- 466 782
CAPITAUX PROPRES					
AU 30 SEPTEMBRE 2022	4 544	870 015	380 866	- 331 396	924 030

Au 30 septembre 2022, le capital social s'élève à 4 543 723,43 euros et se compose de 454 372 343 actions ordinaires. Un an plus tôt, au 30 septembre 2021, le capital social s'élevait à 98 934 630 euros et se composait de 9 893 463 actions dont 9 891 447 actions ordinaires d'une valeur nominale de 10 euros, 1 349 actions de préférence de catégorie B d'une valeur nominale de 10 euros et 667 actions de préférence de catégorie C d'une valeur nominale de 10 euros.

Les 1 349 actions de préférence de catégorie B et les 667 actions de préférence de catégorie C ont été converties en actions ordinaires d'une valeur nominale de 10 euros le 31 mars 2022. Le reste de la variation de l'exercice s'explique par la finalisation des Opérations de Restructuration le 16 septembre 2022 avec pour effet :

- ♦ la réduction de la valeur nominale des actions en circulation avant l'opération de 10,00 euros à 0,01 euro ;
- ♦ l'émission de 405 371 746 nouvelles actions de valeur nominal 0,01 euro ;
- ♦ l'émission de bons de souscriptions en actions aux garants de l'opération. Immédiatement souscrits ils ont généré l'émission de 39 107 134 nouvelles actions ordinaires d'une valeur nominale de 0,01 euro.

Sur l'exercice 2021/2022, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'est élevé à 28 316 396 actions.

Au 30 septembre 2022, le capital social de Pierre et Vacances SA est détenu de la manière suivante :

- ♦ Alcentra Flandre Limited : 25,4 % ;
- ♦ Fidera Limited : 24,2 % ;

- ♦ Pastel Holding Aream : 8,8 % ;
- ♦ Créanciers PGE : 11,9 % ;
- ♦ Flottant : 29,7 %.

Une prime d'émission a été intégrée dans les capitaux propres pour refléter la différence entre la valeur nominale de l'action au jour de l'opération et le prix de souscription des actions. La prime de 849 602 milliers d'euros se décompose ainsi :

- ♦ 98 836 milliers d'euros au titre de la réduction de capital survenue le 31 mars 2022 ;
- ♦ au jour de la restructuration, soit le 16 septembre 2022 :
 - 49 418 milliers d'euros au titre de l'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription,
 - 147 915 milliers d'euros au titre de l'augmentation de capital réservé,
 - 553 433 milliers d'euros au titre de l'augmentation de capital par conversion de dettes.

Bons de souscription en actions :

Les bons de souscription en actions émis dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022 encore en circulation à la fin de l'exercice « 85A Créanciers » et « BSA Actionnaires » (cf. note « 1. - Faits Marquants de l'exercice ») pourront être exercés à tout moment pendant une période de cinq ans à compter de la date de règlement-livraison des actions ordinaires nouvelles émises.



Note 8 Emprunts et dettes financières

	30/09/2022	30/09/2021
Emprunts obligataires	4 700	239 836
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	148 807	455 000
Emprunts et dettes financières divers	98 710	97 560
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	252 217	792 397

Au 30 septembre 2022, les dettes financières s'élevaient à 252 217 milliers d'euros contre 792 397 milliers d'euros soit une diminution de 540 179 milliers d'euros.

La finalisation des Opérations de Restructuration du 16 septembre 2022 pour le groupe PVCP a été accompagnée par une restructuration complète de la dette du groupe ainsi que de celle de PV SA, notamment de la manière suivante :

♦ - 551 532 milliers d'euros de conversion en capital ;

♦ - 63 968 milliers d'euros de remboursement d'emprunts ;

♦ 34 500 milliers d'euros de souscription d'un prêt garanti par l'État (dont 9 500 milliers ont été remboursés au 16 septembre 2022) ;

♦ 43 500 milliers d'euros de crédit de consolidation précédemment portés par sa filiale PV FI, centralisatrice de trésorerie (dont 888 milliers d'euros ont été remboursés et 34 072 milliers d'euros ont été capitalisés au 16 septembre 2022).

	Au 30/09/2021	Souscrite	Remboursée	Capitalisée	Au 30/09/2022
ORNANE	100 000	-	2 000	98 000	-
EURO PP	136 000	-	2 626	128 674	4 700
PGE 1	240 000	-	25 000	215 000	-
PGE 2	-	34 500	9 500	-	25 000
RCF	200 000	-	23 654	61 086	115 260
CADIF	15 000	-	300	14 700	-
Crédit de consolidation	-	43 500	888	34 072	8 540
TOTAL DETTE	691 000	78 000	63 968	551 532	153 500

Commentaires relatifs à l'endettement long-terme

Les emprunts obligataires correspondent aux emprunts suivants :

♦ **emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP »** non coté d'un montant nominal de 1 800 milliers d'euros, réinstallé le 16 septembre 2022, date de réalisation des Opérations de Restructuration, au bénéfice de Pierre et Vacances SA, en qualité d'emprunteur. L'emprunt réinstallé a une maturité de 5 ans et porte intérêts au taux EURIBOR 3 mois auquel s'ajoute une marge de 4,25 % ;

♦ **emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP »** non coté d'un montant nominal de 2 900 milliers d'euros, réinstallé le 16 septembre 2022, date de réalisation des Opérations de Restructuration, au bénéfice de Pierre et Vacances SA, en qualité d'emprunteur. L'emprunt réinstallé a une maturité de 5 ans et porte intérêt au taux EURIBOR 3 mois auquel s'ajoute une marge de 3,90 %.

La réinstallation de ces deux emprunts obligataires, en date du 16 septembre 2022, a entraîné la décomptabilisation complète de l'ancienne dette et des charges à répartir y afférentes comme présenté en note 11.

Les emprunts auprès des établissements de crédit sont les suivants :

♦ **emprunt à terme d'un montant nominal de 123 800 milliers d'euros** (comprenant 115 260 milliers d'euros de RCF et 8 540 milliers d'euros de Crédit de consolidation) réinstallé le 16 septembre 2022, date de réalisation des Opérations de Restructuration, au bénéfice de Pierre et Vacances SA, en qualité d'emprunteur. L'emprunt réinstallé a une maturité de 5 ans et porte intérêt au taux EURIBOR 3 mois auquel s'ajoute une marge de 2,50 %.

La réinstallation de cet emprunt bancaire, en date du 16 septembre 2022, a entraîné la décomptabilisation complète de l'ancienne dette et des charges à répartir y afférentes comme présenté en note 11 ;

♦ **prêt garanti par l'État d'un montant de 25 000 milliers d'euros**, mis en place en novembre 2021 au bénéfice de Pierre et Vacances SA, en qualité d'emprunteur. Ce crédit à l'origine d'un montant nominal de 34,5 millions d'euros a fait l'objet d'un remboursement partiel de 9,5 millions d'euros le 16 septembre 2022, date de réalisation des Opérations de Restructuration. La maturité du prêt a été alignée sur la maturité des lignes de financement décrites ci-dessus et porte intérêt au taux EURIBOR 3 mois auquel s'ajoute une marge de 1,00 %.

Ce crédit bénéficie ainsi d'une garantie de l'État français à hauteur de 90 % du montant emprunté, dans le cadre des dispositions de la Garantie PGE, conformément aux termes de la Réglementation PGE : article 6 de la Loi n° 2020-289 du 23 mars 2020 de Finances Rectificative pour 2020.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'a pas de financement bancaire dépendant de la notation du Groupe. Les contrats régissant la dette *Corporate*, ainsi que les lignes de crédit, ont des

clauses conventionnelles se référant à la situation financière consolidée du Groupe. Les *covenants* de la dette réinstallée dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe seront applicables à partir de mars 2023 et prévoit le respect de 3 ratios financiers par le Groupe : un premier comparant la dette du Groupe avec l'EBITDA ajusté consolidé chaque semestre, un second vérifiant un minimum de trésorerie chaque semestre également et un dernier vérifiant un maximum de CAPEX par an.

Le tableau des échéances des dettes financières se présente comme suit :

Dettes	Montant	Exigibilité		
		< 1 an	1 à 5 ans ⁽¹⁾	> 5 ans
Emprunts obligataires	4 700	-	4 700	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	148 800	-	148 800	-
Emprunts et dettes financières divers	98 710	98 284		426
TOTAL	252 210	98 284	153 500	426

(1) Ces dettes, réinstallées dans le cadre des opérations de restructuration financière du Groupe, ont une maturité ou 16 septembre 2027.

Les emprunts et dettes financières divers sont composées des éléments suivants :

	30/09/2022	30/09/2021
Comptes courants	15 580	14 790
PV España	15 580	14 790
Dépôts reçus	426	426
Autres emprunts Groupe	82 704	82 344
EMPRUNTS ET DETTES DIVERS	98 710	97 560



Note 9 Autres dettes

	30/09/2022	30/09/2021
Dettes relatives à l'intégration fiscale d'impôt sur les bénéfices	-	2 727
Dettes relatives au groupe de TVA consolidée	2 818	1 650
Dettes diverses	500	458
TOTAL	3 318	4 835

Les dettes relatives à l'intégration fiscale sont liées à la comptabilisation chez Pierre et Vacances SA des acomptes d'impôt sur les bénéfices résultant de l'intégration fiscale en sa qualité de mère du groupe d'intégration fiscale. Un crédit d'impôt a été constaté au 30 septembre 2022 et explique l'absence de dette comparée à la fin de l'exercice précédent.

Les dettes relatives au groupe de TVA consolidée sont liées à la comptabilisation des dettes de TVA dues par les filiales au titre de la déclaration de TVA du mois de septembre 2022, en sa qualité de mère du groupe de TVA.

Note 10 Comptes de régularisation

	30/09/2022	30/09/2021
Loyers et charges locatives	-	2 046
Divers	1 840	4 428
TOTAL	1 840	6 474

Le poste « Divers » est constitué au 30 septembre 2022 à hauteur de 1 840 milliers d'euros de charges relatives aux coûts des locations informatiques sur des licences et des contrats de maintenance.

Note 11 Charges à répartir sur plusieurs exercices

	30/09/2021	Augmentation	Diminution	30/09/2022
Commissions sur émission d'emprunts obligataires	1 080	-	1 080	-
Commissions sur emprunts bancaires	580	-	580	-
Commissions sur PGE	4 175	-	4 175	-
TOTAL	5 835	-	5 835	-

Comme indiqué en Note 4, la restructuration de la dette en date du 16 septembre 2022 et le réinstallation d'une partie des emprunts bancaires, a entraîné la décomptabilisation complète de l'ancienne

dette et des charges à répartir y afférentes, en ce compris les commissions visées ci-dessous pour une valeur de 5 835 milliers d'euros.

Note 12 Formation du résultat d'exploitation

	2021/2022	2020/2021
Prestations de services	1 759	5 894
Locations diverses	29 366	9 435
Total chiffre d'affaires	31 125	15 330
Refacturation de charges et d'honoraires*	55 543	30 097
Produits divers	2	- 94
Reprise de provisions	-	4 312
TOTAL PRODUITS EXPLOITATION	86 670	49 645
Loyers et charges	10 003	7 902
Honoraires divers	41 205	11 608
Charges de personnel	1 941	95
Autres achats et charges externes	30 850	27 872
Dotations aux amortissements et provisions	6 462	2 142
TOTAL CHARGES EXPLOITATION	90 461	49 619
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	- 3 791	26

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2021/2022 est principalement composé de :

- ♦ 1 759 milliers d'euros de facturation de diverses prestations de services rendues (cautions notamment) ;
- ♦ 29 366 milliers d'euros de refacturation aux entités filiales de leur quote-part de charges de loyers au titre de l'occupation des locaux du siège social du groupe de l'Artois, situé à Paris dans le 19^e arrondissement et refacturation de *management fees* pour 15 206 milliers d'euros ;
- ♦ pour la refacturation des charges et d'honoraires :

Refacturation de charges et d'honoraires	2021/2022
Exceptionnel Change UP	597
Exceptionnel Pastel	41 907
Exceptionnel Simone	186
Exceptionnel Transformation	4 575
Financier	5 835
Frais Siege	787
Refacturation diverses	1 655
TOTAL GÉNÉRAL	55 543

La variation des produits divers s'explique essentiellement par le plan AGA comptabilisé sur l'exercice 2021 pour un montant total de 106 milliers d'euros.

Les reprises de provisions se composaient lors de l'exercice 2020/2021 de la reprise de provision pour charge de distribution du plan d'actions gratuites décidé par le Conseil d'Administration du 13 décembre 2019 à hauteur de 4 088 milliers d'euros. Aucune reprise n'a été constatée sur l'exercice 2021/2022.

Une variation de 29 597 milliers d'euros sur les honoraires est due à l'augmentation des interventions de cabinets sur le projet Pastel ayant conduit à la restructuration complète du groupe.

Un transfert de salariés du *top management* a été exercé au cours de l'exercice 2021/2022 ce qui explique l'ajout d'une ligne dédiée aux charges de personnel sur cet exercice. Le total de ces charges s'est porté à 1 941 milliers d'euros contre 95 milliers d'euros l'exercice passé (ce montant avait été présenté par simplification en autres charges et charges externes sur l'exercice passé).

La variation des autres achats et charges externes est principalement liée aux frais et commissions générés par le plan de financement pour un montant de 4 824 milliers d'euros. Ces charges ont été transférées en résultat exceptionnel par l'utilisation d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Le résultat d'exploitation est une perte de 3 791 milliers d'euros contre un bénéfice de 26 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent.



Note 13 Résultat financier

	2021/2022	2020/2021
Produits financiers de participation		
Reprises sur provisions et transferts de charges	22 376	54 699
Autres intérêts et produits assimilés	16 710	7 219
Autres produits financiers	239	235
PRODUITS FINANCIERS	39 324	62 153
Dotations financières aux amortissements et provisions	292 034	141 501
Intérêts et charges assimilés	52 496	39 169
Charges nettes sur cessions de V.M.P	47	54
Autres charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	344 577	180 724
RÉSULTAT FINANCIER	- 305 252	- 118 571

Le résultat financier déficitaire de l'exercice 2021/2022 s'élève à - 305 252 milliers d'euros, contre un résultat financier déficitaire de - 118 571 milliers d'euros pour l'exercice précédent.

Il est principalement composé des éléments suivants :

- ♦ des reprises de provisions et transferts de charges à hauteur de 22 376 milliers d'euros et comprenant :
 - 11 714 milliers d'euros de reprise de provision pour situation nette négative pour Set PV España,
 - 5 800 milliers d'euros de reprise de provision sur les titres de PV MARQUES,
 - 3 899 milliers d'euros de reprise de provision sur les titres de PVCP Gestion Exploitation,
 - 691 milliers d'euros de reprise de provision pour dépréciations des actions propres,
 - des transferts de charge pour 201 milliers d'euros et 68 milliers d'euros pour refacturation à PVFI et CHMV ;
- ♦ d'autres intérêts et produits assimilés pour 16 710 milliers d'euros correspondants aux intérêts des comptes courants pour 5 312 milliers d'euros principalement sur la société Pierre & Vacances FI SNC, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du groupe et 11 395 milliers d'euros concernant l'abandon de la commission de garantie du PGE pour la restructuration de la dette ;
- ♦ de charges d'intérêts et assimilées pour 52 496 milliers d'euros comprenant notamment :
 - des intérêts sur emprunts bancaires pour 25 983 milliers d'euros dont :
 - 2 317 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire de type « ORNANE » souscrit le 6 décembre 2017,
 - 2 520 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire sous forme de placement privé « Euro PP » non coté émis le 19 juillet 2016,
 - 3 074 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté à échéance 2025 émis le 14 février 2018,

- 2 704 milliers d'euros relatifs au prêt de 80 000 milliers d'euros vis-à-vis de PV FI,
- 1 627 milliers d'euros relatifs au PGE,
- 13 159 milliers d'euros relatifs à la restructuration de la dette financière et plus spécifiquement :
 - à la commission de garantie du PGE pour 11 395 milliers d'euros (qui ont été abandonné dans le cadre des accords de restructuration et dont le produit se retrouve ci-dessus dans les autres intérêts et produits assimilés),
 - aux intérêts des différents instruments remboursés à la date du 16 septembre 2022 dont notamment 1 748 milliers pour les RCF Élevé,
 - intérêts *facility* pour 56 milliers d'euros,
 - intérêts courus BNP PARIBAS pour 143 milliers d'euros,
 - intérêts courus CRÉDIT AGRICOLE pour 48 milliers d'euros,
 - intérêts courus CIC pour 123 milliers d'euros,
 - intérêts courus LBP pour 52 milliers d'euros,
 - intérêts courus CRÉDIT LYONNAIS pour 34 milliers d'euros,
 - intérêts courus NATIXIS pour 104 milliers d'euros,
 - intérêts courus SOCIÉTÉ GÉNÉRALE pour 19 milliers d'euros,
 - autres intérêts pour 3 milliers d'euros,
- intérêts bancaires sur opérations de gestion pour 3 623 milliers d'euros dont :
 - 258 milliers d'euros pour CADIF,
 - 2 584 milliers d'euros pour NATIXIS,
 - 34 milliers d'euros pour SOCIÉTÉ GÉNÉRALE,
 - 3 milliers d'euros pour CRÉDIT LYONNAIS,
 - 87 milliers d'euros pour LA BANQUE POSTALE,
 - 263 milliers d'euros pour HSBC,
 - 110 milliers d'euros pour CIC,
 - 94 milliers d'euros pour CRÉDIT AGRICOLE,
 - 190 milliers d'euros pour BNP PARIBAS,

- autres charges financières pour 22 891 milliers d'euros dont :
 - 11 275 milliers d'euros concernant la cession par PVFI de la créance SET PV ESPANA,
 - 6 052 milliers d'euros pour le PGE,
 - 161 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire sous forme de placement privé « Euro PP » non coté émis le 19 juillet 2016,
 - 352 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté à échéance 2025 émis le 14 février 2018,
 - 567 milliers d'euros pour ORNANE,
 - 1 482 milliers d'euros pour Natixis,
 - 180 milliers d'euros pour la Société Générale,
 - 255 milliers d'euros pour le Crédit Lyonnais,
 - 338 milliers d'euros pour la banque postale,
 - 50 milliers d'euros pour H5BC,
 - 403 milliers d'euros pour CIC,
 - 629 milliers d'euros pour Crédit Agricole,
 - 902 milliers d'euros pour BNP PARIBAS,
 - 245 milliers d'euros concernant les cautions ;
- ♦ de dotations financières aux amortissements et aux provisions pour 292 034 milliers d'euros, dont :
 - des provisions pour situation nette négative pour 197 562 milliers d'euros dont :
 - 164 438 milliers d'euros sur PVCP Immobilier Holding,
 - 22 541 milliers d'euros pour PV Holding,
 - 6 536 milliers d'euros pour GIE PVCP SERVICES HOLDING,
 - 2 198 milliers d'euros pour le GIE PVCP Services,
 - 1 380 milliers d'euros sur la société PVCP China Holding,
 - 150 milliers d'euros pour PV Maroc,
 - 131 milliers d'euros pour ORION,
 - 109 milliers d'euros pour PV SRL,
 - 79 milliers d'euros pour BNG Multi resort,
 - des provisions pour dépréciations des titres de filiales pour 94 072 milliers d'euros dont principalement :
 - 71 716 milliers d'euros pour PV Holding,
 - 20 888 milliers d'euros pour VNVE,
 - 1 468 milliers d'euros pour titres auto-détenues,
 - des provisions sur prêt participatif avec SET PV ESPANA pour 400 milliers d'euros.

5

Note 14 Résultat exceptionnel

	2021/2022	2020/2021
Résultat exceptionnel sur opérations de gestion	- 31 742	- 19 608
Résultat exceptionnel sur opérations en capital	-	-
Dotations et reprises exceptionnelles sur provisions et transferts de charges	- 3 601	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- 35 343	- 19 608

Le résultat exceptionnel sur opérations de gestion déficitaire de l'exercice d'un montant de - 31 742 milliers d'euros est principalement constitué des coûts de restructuration pour 47 423 milliers d'euros (réorganisation du Groupe et procédure de conciliation) et des produits liés à la refacturation de ces coûts aux différentes sociétés du Groupe pour 15 000 milliers d'euros.

Une dotation pour provision de restructuration a également été constatée au cours de l'exercice pour 3 601 milliers d'euros et est relative au reliquat de loyer du bâtiment A courant jusqu'à la fin du bail en 2027 en attente de la reprise par une autre société de la location de ce bâtiment. Cette provision sera reprise au cours de l'exercice 2022/2023 suivant la facturation réelle qui sera constatée en charge de loyer et transférée en exceptionnel.

Note 15 Transferts de charges

	2021/2022	2020/2021
Refacturations des coûts et services du siège	1 655	5 101
Transferts de charges sur emprunts en charges à répartir sur la durée des emprunts	-	4 175
Transferts de charges sur emprunts pour reclassement en résultat financier	5 835	4 778
Transferts de charges d'exploitation pour reclassement en résultat exceptionnel	47 265	15 926
Refacturations diverses	790	117
TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	55 545	30 097
Refacturation de cautions bancaires	271	93
TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES FINANCIÈRES	271	93
Refacturation de charges exceptionnelles	-	-
TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
TRANSFERTS DE CHARGES	55 816	30 190

Note 16 Impôts sur les bénéfiques

Pierre et Vacances SA est la mère du groupe d'intégration fiscale qu'elle a constitué depuis le 1^{er} octobre 1996.

Les sociétés membres de ce groupe d'intégration au 30 septembre 2022 sont :

- ◆ Pierre et Vacances SA ;
- ◆ C.T.M. SAS ;
- ◆ Center Parcs Holding Belgique SAS ;
- ◆ Center Parcs Resorts Exploitation France SAS ;
- ◆ Club Hôtel SARL ;
- ◆ Club Hôtel Multivacances SAS ;
- ◆ Commerces Patrimoine Cap Esterel SNC ;
- ◆ Curchase SAS ;
- ◆ maeva.com Immobilier Services SAS ;
- ◆ La France du Nord au Sud SAS ;
- ◆ Maeva Gestion SARL (Ex Société de Gestion de Mandats SARL) ;
- ◆ Maeva Holding SAS (Ex Pierre & Vacances Investissement XXXIX SAS) ;
- ◆ Orion SAS ;
- ◆ Peterhof 2 SARL ;
- ◆ Pierre & Vacances Conseil Immobilier SAS ;
- ◆ Pierre & Vacances Courtage SARL ;
- ◆ Pierre & Vacances Développement SAS ;
- ◆ Pierre & Vacances Esterel Développement SAS ;
- ◆ Pierre & Vacances FI SNC ;
- ◆ Pierre & Vacances Investissement XXIV SAS ;
- ◆ Pierre & Vacances Investissement XXXVII SAS ;
- ◆ Pierre & Vacances Exploitation SAS ;
- ◆ CP Distribution SAS ;
- ◆ CP Holding SAS ;
- ◆ Pierre & Vacances Marques SAS ;
- ◆ Pierre & Vacances Rénovation Tourisme SAS ;
- ◆ Pierre & Vacances Senioriales Gestion Immobilière Investissement SAS ;
- ◆ Pierre & Vacances Senioriales Production SAS ;
- ◆ Pierre & Vacances Senioriales Programmes Immobiliers SAS ;
- ◆ LAB Sénioriales SAS ;
- ◆ Pierre & Vacances Investissement 51 SAS ;
- ◆ Pierre & Vacances Transactions SARL ;
- ◆ PV-CP China Holding SAS (ex PVI S4) ;
- ◆ PV-CP City SAS ;
- ◆ City Holding ;
- ◆ PV Distribution SA ;
- ◆ Pierre & Vacances Investissement S6 ;
- ◆ PV-CP Gestion Exploitation SAS ;
- ◆ PV-CP Services Holding SAS ;
- ◆ PV-CP Immobilier Holding SAS ;
- ◆ PV Holding SAS (ex PV Résidences et Resorts France SAS) ;
- ◆ PV Senioriales Exploitation SAS ;
- ◆ PV Senioriales Promotion et Commercialisation SAS ;
- ◆ SGRT SARL ;
- ◆ SICE SNC ;
- ◆ Société d'Exploitation Touristique Pierre & Vacances Guadeloupe SAS ;
- ◆ Société d'Exploitation Touristique Pierre & Vacances Martinique SAS ;
- ◆ Sogire SA ;
- ◆ Tourisme Rénovation SAS.

5

Analyse de la charge d'impôt

Produits d'impôts sur exercices antérieurs	67
Impôt rétrocedé par les filiales	12 922
Impôt net (produit)	12 989

Chaque filiale du groupe d'intégration comptabilise son impôt comme si elle était imposée séparément. Pierre et Vacances SA, en qualité de mère du groupe d'intégration fiscale, comptabilise l'économie d'impôt résultant de l'intégration fiscale.

En l'absence d'intégration fiscale, la société Pierre et Vacances SA n'aurait supporté aucun impôt société au titre de l'exercice 2021/2022.

Le poste produits d'impôts sur exercices antérieurs correspond au crédit impôt famille provisionné au titre de l'année civile 2022 pour un montant de 67 milliers d'euros.

Note 17 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Le résultat fiscal d'ensemble du groupe d'intégration dont Pierre et Vacances 5A est à la tête fait apparaître, au titre de l'exercice 2021/2022, un montant de 10 223 milliers d'euros correspondant à un déficit au taux de droit commun reportable en avant.

Le montant des déficits reportables acquis par le Groupe d'intégration fiscale s'élève à 883 483 milliers d'euros au 30 septembre 2022.

Note 18 Entreprises liées

	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la Société a un lien de participation
Éléments relevant de postes du bilan		
Participations nettes	976 010	571
Clients et comptes rattachés	1 967	152
Autres créances *	404 468	20 509
Emprunts et dettes financières divers *	- 98 710	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	665	-
Autres dettes	- 2 818	-
Éléments relevant de postes du Compte de résultat		
Charges financières	- 13 979	-
Produits financiers	5 290	22
Charges exceptionnelles	-	-
Produits exceptionnels	-	-

* Ces postes comprennent principalement les comptes courants et sont présentés en valeur nette.

Engagements financiers et autres informations

Note 19 Engagements hors bilan

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2022	30/09/2021
Engagements donnés		
Garantie de paiement de loyers au titre des baux	1 258 240	1 335 103
Garantie à première demande de PVSA au profit de Sogefinerg (location financement Ailette)	142 073	146 967
Délivrance d'un certain nombre de garanties dans le cadre du projet EIFEL notamment :		
- une garantie à première demande de droit français accordée en garantie du respect de toutes les obligations du Preneur (et de ses successeurs) envers le Bailleur concerné en vertu des contrats de bail d'une durée de 18 ans pour un montant maximum de 44 674 682 euros (hors TVA) (étant précisé que le montant garanti diminuera progressivement en fonction du programme de vente au détail)	44 675	-
- une garantie à première demande de droit français garantissant toutes les obligations de construction et d'aménagement du Preneur dans le cadre du programme de construction et de rénovation des installations centrales pour un montant maximum de 10 582 661 euros (hors TVA) (120 % du montant de l'investissement)	10 583	-
Garantie autonome à première demande de PVSA au profit de Lagune Allgau SARL (réitération des garanties émises le 19 septembre 2016)	27 890	27 890
Garantie autonome à première demande de PVSA au profit de Lagune Allgau SARL (réitération des garanties émises le 19 septembre 2016)	17 972	17 972
Garantie autonome à première demande de PVSA au profit de Lagune Allgau SARL (réitération des garanties émises le 25 septembre 2017)	15 680	15 680
Garantie à première demande donnée par Pierre et Vacances SA pour le compte de Center Parcs Europe NV, au profit de la société Paypal	14 000	14 000
Lettre de confort au profit de la société EB2 Gestion Hotelera SL pour le compte de Sociedad de Explotacion Turistica Pierre & Vacances España	10 628	10 628
Garantie à première demandé + caution délivrée par PV SA au profit de Zinemo SPV 2019 (débitrice cautionné : Sociedad de Explotacion Turistica Pierre & Vacances España)	9 538	10 763
Caution solidaire accordée par Pierre et Vacances SA au profit de Senioriales Saint-Mandé. La caution couvre toutes les sommes dues au bailleur au titre du contrat de bail entre ce dernier et Senioriales Saint-Mandé (notamment les loyers, les charges ou les travaux)	8 653	-
Garantie à première demande + caution délivrée par PV SA au profit de Palcina SPV 2019 (débitrice cautionné : Sociedad de Explotacion Turistica Pierre & Vacances España)	8 309	9 129
Caution solidaire accordée par Pierre et Vacances SA au profit de Senioriales Cesson-Sévigné. La caution couvre toutes les sommes dues au bailleur au titre du contrat de bail entre ce dernier et Senioriales Cesson-Sévigné (notamment les loyers, les charges ou les travaux)	8 102	-
Garantie à première demande + caution délivrée par PV SA au profit de Palcina SPV 2019 (débitrice cautionné : Sociedad de Explotacion Turistica Pierre & Vacances España)	8 052	8 845
Lettre de confort au profit de la Compagnie d'études et de transactions immobilières SA pour le compte de Sociedad de Explotacion Turistica Pierre & Vacances España SLU	7 157	7 157
Garantie de droit anglais délivrée par Pierre et Vacances SA à Trustees of the 2099/2010 Regent Capital Liverpool N° 2 Syndicate dans le cadre du bail Liverpool (débitrice cautionné : Adagio Hotels UK)	6 247	-
Lettre de confort délivrée par Pierre et Vacances SA. Bénéficiaire de la garantie : Energía y servicios para el bienestar y la movilidad Vilalta Corporación, SA Société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre & Vacances España	6 077	-
Garantie autonome à Première Demande délivrée à la société TELENO REAL ESTATE (prise à bail de 49 logements sis « 387 calle Sants Barcelone »)	5 707	5 707
Caution solidaire accordée par Pierre et Vacances SA au profit de Senioriales Cannes La Bocca. La caution couvre toutes les sommes dues au bailleur au titre du contrat de bail entre ce dernier et Senioriales Cannes La Bocca (notamment les loyers, les charges ou les travaux)	5 666	-



<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2022	30/09/2021
Garantie autonome à première demande (GAPD) consentie par Pierre et Vacances dans le cadre du contrat de cession d'actions (« Share Purchase Agreement ») conclu entre Pierre & Vacances Transactions, en qualité de Vendeur, la société De Haan Invest SA, en qualité d'Acquéreur	4 432	-
Garantie autonome à première demande (GAPD) consentie par Pierre et Vacances dans le cadre du contrat de cession d'actions (<i>Shore Purchase Agreement</i>) conclu entre Pierre & Vacances Transactions, en qualité de Vendeur, la société De Haan Vakantiehuisen SA, en qualité d'Acquéreur	4 277	-
Caution délivrée pour le compte de la société SET PV España SL au profit de la Caixa Bank dans le cadre de la signature d'un contrat de prêt	4 000	4 000
Garantie autonome délivrée par PV SA au profit de la Banque Postale (débiteur cautionné : PVFI)	3 300	3 300
Lettre de confort délivrée par Pierre et Vacances SA. Bénéficiaire de la garantie : MUTUALIDAD DE PREVISIÓN SOCIAL DEL COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. Société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre & Vacances España	2 733	-
Caution solidaire accordée par Pierre et Vacances SA au profit de Senioriales Marseille CSL. La caution couvre toutes les sommes dues au bailleur au titre du contrat de bail entre ce dernier et Senioriales Marseille CSL (notamment les loyers, les charges ou les travaux)	2 698	-
Lettre de confort délivrée par PV SA à Hôtel Horizto 1963-2013 S.L (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre & Vacances España)	2 605	2 605
Lettre de confort délivrée par Pierre et Vacances SA. Bénéficiaire de la garantie : Inalcoven, S.L. Société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre & Vacances España, S.L.U	2 005	-
Garantie autonome à première demande (GAPD) consentie par Pierre et Vacances dans le cadre de la signature d'un bail entre la société PV-CP City et ALLIANZ IARD	1 843	-
Garantie donnée au profit de la société GRELAND S.L. au titre d'un contrat de location de 14 appartements à GERONE sur le site touristique « Apartamentos Empuriabrava Marina »	1 683	1 683
Garantie donnée au profit de la société VIV BUILDINGS 3 S.L. au titre du contrat de location de 14 appartements à GERONE sur le site touristique « Apartamentos Empuriabrava Marina »	1 350	1 350
Contre garantie délivrée à Unicredit Bank Austria AG au profit de Uniqua dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Vienne	1 200	1 200
Lettre de confort délivrée par PV SA à Nueva Darsena, SL (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre & Vacances España)	1 190	1 190
Lettre de confort délivrée par Pierre et Vacances SA. Bénéficiaire de la garantie : Ventafarinas Inmobles, S.I.L., SA Société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre & Vacances España	1 151	-
Lettre de confort délivrée par PV SA à Carbosalutis SLU (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre & Vacances España)	1 108	1 108
Lettre de confort délivrée par PV SA à Carbosalutis SLU (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre & Vacances España)	909	909
Caution de PV SA donnée à l'administration fiscale italienne dans le cadre d'une procédure engagée par PV Italia Srl pour le remboursement de crédit de TVA	781	781
Contre garantie délivrée à la Société Générale au profit de PV Exploitation Belgique, dans le cadre d'une convention de droit de superficie	685	685
Garantie délivrée par PV SA à Objektgesellschaft NeckarPark Q9 mbH (société cautionnée : Adagio Deutschland GmbH)	566	566
Caution de Pierre et Vacances au profit de la SNC La Pinède dans le cadre du bail « Les Villas d'Olonne ». Débiteur cautionné : PV Exploitation France.	531	-
Caution délivrée à la société SoGePi pour le compte de PV Italia dans le cadre de l'opération de cession de Calarossa	262	262
Caution pour le compte de PVD SA au profit de la commune de Courseulles sur Mer pour l'achat d'un terrain	-	159
Caution de PV SA donnée à la société SOCFIM au titre du financement consenti au bénéfice de la SNC Sud Ouest Equipements	-	22 213
Garantie à première demande au profit de la société Lufthansa Airplus Servicekarten pour le compte de diverses filiales du Groupe	-	465
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	1 654 556	1 652 315

(en milliers d'euros)	30/09/2022	30/09/2021
Dépôt de garantie loyer Artois	1 741	1 536
Garantie reçue de Accor pour 50 % de la somme contre garantie à Unicredit Bank Austria AG dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Vienne	600	600
Dépôt de garantie places de parking supplémentaires et autres batiments situés à l'Artois	21	164
TOTAL ENGAGEMENTS RECUS	2 362	2 300
ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES	-	-

Autre engagement donné

Un nantissement de premier rang de 2 068 704 actions de Pierre & Vacances Marques, représentant 33,1/3 % du capital et des droits de vote accordé au profit de l'URSSAF dans le cadre de l'accord trouvé avec cet organisme prévoyant un remboursement des cotisations sociales suspendues dans le cadre de la conciliation en 36 échéances mensuelles linéaires.

(en milliers d'euros)	30/09/2022	30/09/2021
Allgau	457 288	482 101
CP Bois aux Daims	321 039	340 774
CP Bois Francs (Eurosic)	244 442	256 978
Sunparks (foncière des Murs)	98 690	105 907
CP Chaumont (Eurosic)	64 477	69 680
Bostalsee	22 536	26 461
Manilva Terrazas (Eurosic investment Spain)	19 214	21 107
Bonavista de Bonmont	14 107	11 418
El Puerto – Fuengirola (Eurosic investment Spain)	5 495	6 186
Estartit Complex (Eurosic investment Spain)	4 639	6 032
Résidence de Munich (spectrum real estate)	2 324	2 912
Résidence de Vienne (Uniqua)	1 955	2 689
Adagio Deutschland GmbH	1 911	2 499
Calacristal (Diesco de Restauracio)	123	241
Tossa del Mare (Llopuig SL)	-	120
GARANTIE DE PAIEMENT DE LOYERS AU TITRE DES BAUX	1 258 240	1 335 103

Sûretés

Les lignes de financement mises en place ou réinstallées lors des Opérations de Restructuration survenues le 16 septembre 2022 sont garanties par :

- ♦ l'octroi par la Société d'un nantissement de compte de titres financiers de premier rang de droit français portant sur l'action unique de CP Holding détenue par la Société en garantie des obligations de paiement de la Société, de Center Parcs Europe N.V. et de CPSP België N.V. au titre des Crédits de Refinancement Consolidés PV SA, du Crédit de Refinancement CPE NV et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis, au bénéfice des créanciers au titre des Crédits de Refinancement Consolidés PV SA, au bénéfice des créanciers au titre du Crédit de Refinancement CPE N.V. et au bénéfice des créanciers au titre de la ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- ♦ la mise en place par la Société d'une fiducie-sûreté de premier rang sur les titres de CP Holding (moins une action, laquelle sera nantie) en garantie des obligations de paiement de Center Parcs Europe N.V. ou de tout autre obligé au titre du Crédit de

Refinancement CPE N.V., de CPSP België N.V. au titre d'une ligne de crédit bilatérale accordée à celle-ci par BNP Paribas Fortis, de la Société ou de tout autre obligé au titre des Crédits de Refinancement Consolidés PV SA, au bénéfice des créanciers au titre des Crédits de Refinancement Consolidés PV SA et au bénéfice des créanciers au titre du Crédit de Refinancement CPE N.V. et de BNP Paribas Fortis au titre de la ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;

- ♦ l'octroi par la Société d'un nantissement de premier rang de droit français portant sur une partie des créances détenues par la Société à l'encontre de Pierre & Vacances FI au titre de l'acte de délégation signé en date du 9 septembre 2022, en garantie des obligations de paiement de la Société, de Center Parcs Europe N.V. et de CPSP België N.V. au titre des Crédits de Refinancement Consolidés PV SA, du Crédit de Refinancement CPE NV et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis, au bénéfice des créanciers au titre des Crédits de Refinancement Consolidés PV SA, au bénéfice des créanciers au titre du Crédit de Refinancement CPE N.V. et au bénéfice des créanciers au titre de la ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis.

5

Les autres sûretés octroyées par le Groupe en garantie des emprunts contractés auprès des établissements de crédit sont constituées :

- ♦ d'une garantie à première demande de 142,1 millions d'euros amortissable, accordée à l'établissement avec lequel a été conclu le contrat de location financement pour les équipements du Domaine du Lac d'Ailette ;

- ♦ d'une élévation des créances de certains prêteurs bancaires et certains porteurs d'Euro PP à hauteur d'un montant total maximum de 103,5 millions d'euros. Cette élévation est réalisée via l'octroi de sûretés de second rang sur l'ensemble des sûretés prévues dans le cadre des Opérations de Restructuration du 16 septembre 2022.

L'échéancier des sûretés se décompose comme suit :

Échéances	Solde (en milliers d'euros)	
	30/09/2022	30/09/2021
Année N+ 1	5 197	129 894
Année N+ 2	5 534	5 197
Année N+ 3	5 862	5 534
Année N+ 4	6 224	5 862
Année N+ 5	110 110	6 225
Année > N+ 5	112 645	119 255
TOTAL	245 573	271 967

Note 20 Identité de la société mère consolidant les comptes

Suite aux opérations de restructuration survenues le 16 septembre 2022, les comptes de la Société ne sont plus consolidés dans ceux de la Société d'Investissement Touristique et Immobilier - S.I.T.I. SA.

PV SA reste par ailleurs la société mère consolidant les comptes de ces filiales.

Note 21 Effectifs

L'effectif moyen annuel de l'exercice (en équivalent temps plein) de la société est de 4,5. Il est constitué uniquement de cadres transférés vers PV SA dans le cadre des opérations de restructuration financière du Groupe PVCP. L'année précédente il était de 0.

Note 22 Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration

Le montant global des jetons de présence attribué aux membres du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2021/2022 s'élève à 178 milliers d'euros contre 289 milliers d'euros au titre de l'exercice 2020/2021.

Au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2021 et pour la période du 1^{er} octobre 2021 au 16 septembre 2022, aucun salaire (y compris les avantages de toute nature) n'a été versé à un mandataire social directement par la société Pierre et Vacances SA ou par des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce.

En revanche, sur cette période, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (société indirectement détenue par le Président, fondateur, actionnaire majoritaire de Pierre et Vacances SA) en tant que société d'animation, a facturé des

honoraires au titre des prestations réalisées par les dirigeants mandataires sociaux (Gérard Brémond et Franck Gervais). Les honoraires facturés par la société S.I.T.I. sont déterminés sur la base des coûts directs (rémunérations versées + charges patronales attachées + autres coûts directs : frais de déplacement, coûts des locaux, frais de secrétariat) majorés d'une marge de 5 % et calculés au prorata du temps passé par chaque individu dans le cadre de la gestion de l'activité des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Depuis le 16 septembre 2022 et la finalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe, la société Pierre et Vacances SA verse directement à ses dirigeants mandataires sociaux (Georges Sappeur et Franck Gervais) les salaires et avantages relatifs à leur fonction.

Le tableau ci-dessous présente la rémunération brute versée à ces dirigeants mandataires sociaux sur l'ensemble des exercices concernés.

(en euros)	2021/2022	2020/2021
Rémunérations fixes ⁽¹⁾	1 049 672	947 968
Rémunérations variables ⁽²⁾	366 936	240 000
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽³⁾	18	3 668
Rémunération en actions ⁽⁴⁾	-	-
TOTAL	1 416 626	1 191 635

(1) Rémunérations fixes et assimilées, montant versé y compris réintégration de l'avantage en nature lié à la mise à disposition d'une voiture de fonction

(2) Versement l'exercice suivant l'exercice au titre duquel elle est octroyée.

(3) Ce montant correspond à la charge comptabilisée au cours de l'exercice.

(4) Ce montant correspond à la charge annuelle liée aux attributions d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites (valorisation théorique effectuée sur la base du cours de l'action Pierre et Vacances à la date d'attribution).

Pour chacun d'entre eux, la détermination du montant de la prime variable est liée à la performance financière du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ainsi qu'à l'atteinte d'objectifs personnels.



Note 23 Liste des filiales et participations

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres autres que le capital (hors résultat)	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur brute des titres détenus
FILIALES (plus de 50 % du capital détenu)				
PV-CP Immobilier Holding	31	- 127 030	100,0 %	128 965
Pierre & Vacances FI SNC	358	80 461	99,0 %	80 408
Orion SAS	38	- 4 273	100,0 %	38
Curchase SAS	10	1 339	100,0 %	10
Pierre & Vacances Investissement XXXXVII SAS	10	- 35	100,0 %	10
Pierre & Vacances Maroc	1 610	- 4 516	100,0 %	5 758
Multi-Resorts Holding BV	18	253	100,0 %	18
PVCP China Holding BV	2 718	- 4 557	100,0 %	2 718
Pierre & Vacances Investissement S1 SAS	10	- 10	100,0 %	10
PVCP China Holding SAS (ex PVIS4)	10	- 10	100,0 %	10
Pierre & Vacances Investissement 55 SAS	10	-	100,0 %	10
Pierre & Vacances Investissement S6 SAS	10	- 1	100,0 %	10
City Holding	29 555	- 5 492	100,0 %	29 556
Pierre & Vacances Investissement 61 SAS	10	2	100,0 %	10
PVCP Gestion Exploitation	4 141	112	100,0 %	10 593
CP Holding	86 050	620 529	100,0 %	794 638
Maeva Holding SAS	10	- 16 324	100,0 %	10
PV Italia SRL	31	- 247	100,0 %	0
PV Holding	7 741	79 100	100,0 %	495 613
Sociedad de Explotacion Turistica Pierre & Vacances España S.L	3	17	100,0 %	3
Pierre & Vacances Courtage SARL	8	2 541	99,9 %	8
Pierre & Vacances Marques SA	62 061	- 1 265	97,8 %	60 686
Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH	100	- 23	60,0 %	20
FILIALES (plus de 10 % du capital détenu)				
GIE PV-CP Services	150	2	28,0 %	36
GIE PV-CP Services Holding	10	- 1 163	20,0 %	2
Adagio SAS	1 000	- 98	50,0 %	500
Les Villages Nature® de Val d'Europe SAS	3 028	- 16 810	50,0 %	50 687
Villages Nature® Management SARL	5	- 2	50,0 %	17
TOTAUX				1 660 344

ÉTATS FINANCIERS
États financiers sociaux

Valeur nette comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos
-	-	-	45	- 42 776
80 408	391 858	-	-	- 16 233
-	-	-	-	- 90
10	-	-	799	370
-	-	-	-	- 3
1	810	-	-	- 1 456
18	-	-	-	- 77
18	-	-	-	- 7 998
-	-	-	-	- 3
10	-	-	-	- 10
10	-	-	-	-
10	-	-	-	-
29 556	-	-	-	- 951
10	-	-	-	- 2
10 593	-	-	9 669	- 1 659
794 638	-	-	74 927	- 29 587
10	-	-	-	- 1 162
-	-	-	1	- 166
-	-	-	43 673	- 59 448
-	16 115	-	76 674	- 12 724
8	-	-	1 196	754
60 686	-	-	-	4 613
20	-	-	-	1
36	-	-	-	- 645
-	-	-	-	- 11 312
500	5 016	-	59 699	5 076
31	82 482	-	- 11	- 124 222
2	-	-	-	- 1
976 575	496 281			

5

Note 24 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice

Attribution gratuite d'actions de préférence au bénéfice de salariés et mandataires sociaux du Groupe

Le Conseil d'Administration du 3 octobre 2022 a décidé l'attribution de 958 actions de préférence dites « ADP 2022-1 » d'une valeur nominale égale à celle des actions ordinaires soit 0,01 euro à divers membres de la Direction et 205 actions de préférence dites « ADP 2022-2 » de même valeur nominale à Monsieur Gérard Brémond. Ces actions de préférence sont dépourvues de droit de vote et ne donnent droit à aucune distribution de dividendes.

Ces actions de préférence sont convertibles en actions ordinaires existantes ou à émettre au terme d'un délai de quatre ans à compter du 16 septembre 2022 en fonction de conditions de performance décidées par le Conseil d'Administration.

Protocole de conciliation relatif au projet Villages Nature®

Le 13 décembre 2022, les opérations de réorganisation capitalistiques et juridiques au niveau du pôle Villages Nature Tourisme (« VNT ») ont été finalisées en application du protocole de conciliation signé le 4 mai 2022 et homologué le 19 mai 2022.

Pierre et Vacances SA a pris part à ses opérations notamment au travers de la cession par Villages Nature® de Val d'Europe SAS

(« VNVE ») à Pierre et Vacances de 100 % du capital social de VNT et du compte courant détenu par VNVE.

Du fait de la sortie d'Euro Disney Associés SAS (« EDA ») du pôle VNT, EDA a procédé à la mainlevée des garanties qui avaient été consenties à la SCI Nature Équipements 1 et à OLE. Pierre et Vacances a en revanche maintenu les garanties accordées dans le cadre des baux en vigueur en les adaptant au nouveau périmètre – ces modifications ont été prises en compte lors de la négociation d'avenants au Bail Équipements et au Bail OLE, lesdits avenants ayant également été signé au *closing*.

Mise en place de couvertures de taux

Suite aux Opérations de Restructuration et de Refinancement intervenues le 16 septembre 2022, l'essentiel de la dette du Groupe a été réinstallée à un horizon de 5 ans. L'environnement incertain actuel sur les taux d'intérêt a amené le Groupe à faire le choix de couvrir sa dette quasi exclusivement à taux variable contre une hausse des taux significative par la mise en place d'options de taux (CAP).

Les options mises en place en novembre 2022 couvriront jusqu'en juin 2024 un nominal de 136,5 millions d'euros de dette. Elle dispose d'un *strike* à 2,0 % sur l'euribor 3 mois. Pour la mise en place de ces options, le Groupe a versé une prime de 2,0 millions d'euros.

5.4.4 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 septembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société Pierre et Vacances

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Pierre et Vacances relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'Audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.



Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} octobre 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Traitement comptable de la restructuration financière

Risque identifié	Notre réponse
<p>La pandémie et les mesures restrictives prises pour y faire face ont lourdement impacté les activités du groupe au cours des exercices clos les 30 septembre 2020 et 2021 et ont entraîné successivement l'ouverture d'une procédure de conciliation, d'une procédure de sauvegarde accélérée ainsi que la mise en œuvre d'un plan de restructuration financière et capitalistique le 16 septembre 2022, comme cela est présenté dans la note 1. « Faits marquants de l'exercice » de l'annexe aux comptes annuels de la société Pierre et Vacances.</p> <p>Cette restructuration a conduit à la réalisation d'augmentations de capital par apports en numéraire, à l'émission de trois catégories de bons de souscription d'actions, à un désendettement partiel du groupe par conversion en capital et remboursement en numéraire d'une fraction de l'endettement financier et à la mise en place de nouveaux instruments de dette. Les modalités relatives à ces opérations sont détaillées dans la note 1 de l'annexe aux comptes annuels de la société Pierre et Vacances.</p> <p>Elle a également impliqué une réorganisation de la structure juridique du groupe, suite à la mise en place d'un contrat de fiducie-sûreté pour sécuriser le remboursement des sommes dues au titre de la convention du « Nouveau Financement CPE NV » et au titre de la Convention du « Nouveau Financement Pierre et Vacances SA ».</p> <p>Les effets sur les comptes annuels de la société Pierre et Vacances SA au 30 septembre 2022 de la restructuration financière sont présentés dans la note 1. « Faits marquants de l'exercice » de l'annexe aux comptes annuels de la société Pierre et Vacances.</p> <p>Compte tenu des implications financières significatives dans les comptes annuels de la société Pierre et Vacances des opérations de restructuration financière et de leur impact sur les liquidités du groupe, nous avons considéré le traitement comptable de ces opérations comme un point clé de notre audit.</p>	<p>Les travaux mis en œuvre dans le cadre de notre audit ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ prendre connaissance des accords signés avec les créanciers et les nouveaux actionnaires dans le cadre du protocole de sauvegarde accélérée arrêté par le tribunal de commerce de Paris le 29 juillet 2022 ; ♦ analyser la documentation juridique relative aux accords conclus le 16 septembre 2022 relative à chacune des opérations suivantes : extinction partielle de la dette financière par conversion en capital et par remboursement en numéraire, augmentations de capital en numéraire, émission des différents bons de souscription d'actions et émission des nouveaux instruments de dette ; ♦ examiner les conséquences fiscales des opérations de la restructuration financière et leur traduction dans les comptes annuels ; ♦ obtenir une confirmation externe auprès de l'Agent des banques sur les caractéristiques de la dette refinancée, les soldes des prêts bancaires au 30 septembre 2022 ainsi que les engagements liés ; ♦ examiner les frais encourus par le groupe au titre de la restructuration financière et leur nature, contrôler par le biais de tests de détails par sondages, l'existence et l'exhaustivité de ces coûts et analyser leur traitement comptable dans les comptes au 30 septembre 2022 ; ♦ prendre connaissance du contrat de fiducie sûreté signé le 16 septembre 2022 en garantie du nouveau financement et apprécier les conséquences de ce contrat et le correct traitement comptable dans les comptes au 30 septembre 2022 ; ♦ vérifier le caractère approprié des informations présentées dans l'annexe des comptes annuels.

Évaluation des titres de participation et des comptes courants rattachés

Risque identifié

Au 30 septembre 2022, les titres de participation et des comptes courants rattachés sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 998, soit 66 % du total de l'actif. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport. Des provisions pour charges sont également constatées au passif du bilan pour M€ 312 au 30 septembre 2022 afin de couvrir les situations nettes négatives de certaines filiales.

Lorsque la valeur d'inventaire des titres est inférieure à leur valeur nette comptable, une provision pour dépréciation, complétée le cas échéant par une provision pour charges, est constituée du montant de la différence. Comme indiqué dans la note 2 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'inventaire est déterminée par référence à la quote-part de la valeur d'entreprise des sociétés minorée de leurs dettes nettes pour les sociétés concernées ou à la quote-part des capitaux propres le cas échéant. La valeur d'entreprise est calculée à partir des flux de trésorerie nets futurs actualisés. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborés par les responsables opérationnels et financiers du groupe.

Les comptes courants sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport.

Lorsqu'ils présentent un risque de non-recouvrement, ces derniers sont couverts par une dépréciation qui tient compte notamment de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

Compte tenu du poids des titres de participation, des comptes courants rattachés et des provisions pour charges dans le bilan et de la sensibilité des modèles d'évaluation aux hypothèses retenues, nous avons considéré la détermination de la valeur d'inventaire des titres de participation et la recouvrabilité des comptes courants rattachés comme un point clé de notre audit.

Notre réponse

Notre appréciation de ces évaluations est fondée sur le processus mis en place par la direction pour déterminer la valeur d'inventaire des titres de participation et le caractère recouvrable des comptes courants rattachés.

Nos travaux ont notamment consisté à :

- ◆ apprécier les principales estimations, notamment les hypothèses sous-tendant les projections de flux de trésorerie, ainsi que les principaux paramètres tels que le taux de croissance à long terme et les taux d'actualisation retenus, sur lesquels repose l'estimation de la valeur d'entreprise. Ces travaux ont été menés en incluant nos experts en évaluation ;
- ◆ rapprocher les dettes nettes retenues par la direction avec celles figurant dans les comptes des sociétés concernées ;
- ◆ vérifier l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'inventaire retenues par la direction ;
- ◆ dans les cas spécifiques où la valeur d'inventaire des sociétés n'a pas été fondée sur leur valeur d'entreprise minorée de la dette nette mais sur la quote-part des capitaux propres, rapprocher les quotes-parts de capitaux propres retenues par la direction avec les comptes de ces sociétés.



Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre Société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le Rapport Financier Annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des Commissaires aux Comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux Comptes de la société Pierre et Vacances par votre Assemblée Générale du 4 février 2016 pour le cabinet GRANT THORNTON et du 29 mai 1990 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres. Par ailleurs, le cabinet AACE Ile-de-France, membre du réseau Grant Thornton, était précédemment commissaire aux comptes depuis 1988.

Au 30 septembre 2022, le cabinet GRANT THORNTON était dans la trente-cinquième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la trente-troisième année, dont vingt-quatre années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'Audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

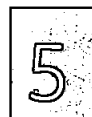
Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ♦ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ♦ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ♦ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ♦ il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ♦ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.



Rapport au Comité d'Audit

Nous remettons au Comité d'Audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

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

Les commissaires aux comptes

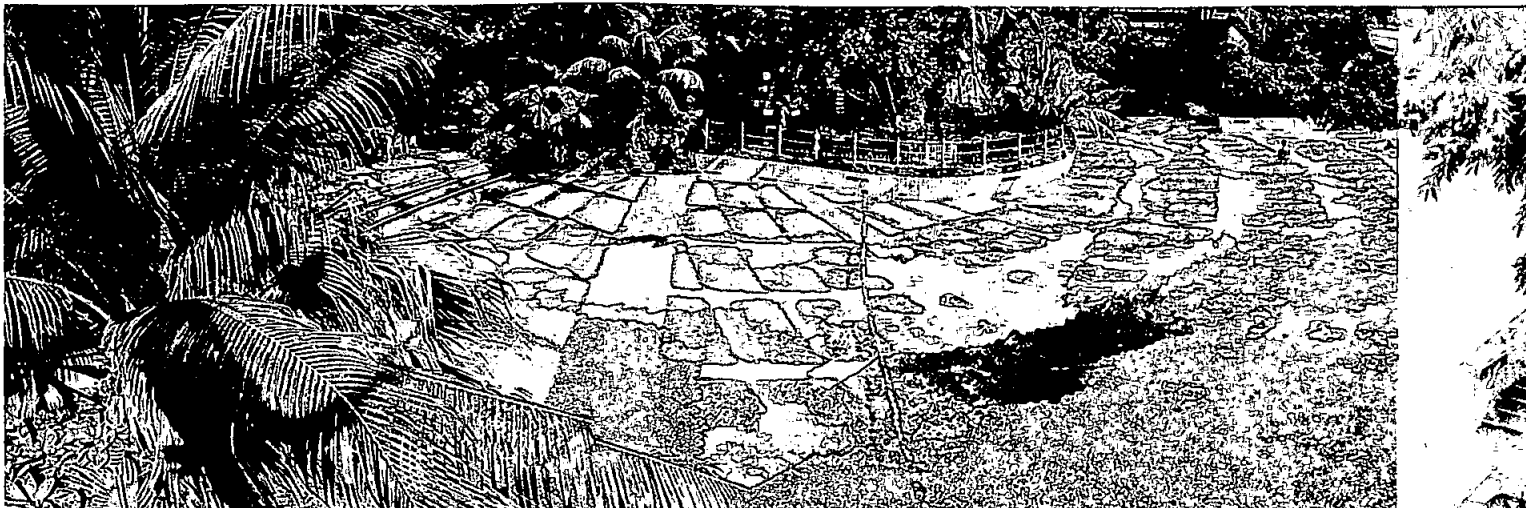
GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

6

6.1	Responsable du document et du contrôle des comptes	272	6.3	Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau	273
6.1.1	Nom de la personne assumant la responsabilité du Document d'enregistrement universel	272	6.4	Informations incluses par référence	273
6.1.2	Attestation de la personne assumant la responsabilité du Document d'enregistrement universel	272	6.5	Documents accessibles au public	273
6.2	Commissaires aux Comptes	272	6.6	Tables de concordance	274
			6.6.1	Rapport financier annuel	274
			6.6.2	Document d'enregistrement universel	274
			6.6.3	Rapport de gestion	277

6.1 Responsable du document et du contrôle des comptes

6.1.1 Nom de la personne assumant la responsabilité du Document d'enregistrement universel

Franck GERVAIS, Directeur Général.

Ces informations sont communiquées sous la seule responsabilité des dirigeants de la Société.

6.1.2 Attestation de la personne assumant la responsabilité du Document d'enregistrement universel

J'atteste que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste que, à ma connaissance, les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion, dont la table de

concordance figure en page 277, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Paris, le 22 décembre 2022

Franck GERVAIS,
Directeur Général

6.2 Commissaires aux Comptes

ERNST & YOUNG & Autres

Anne HERBEIN

1/2, place des Saisons – 92 400 COURBEVOIE-PARIS-LA DÉFENSE 1

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 29 mai 1990

Renouvelé pour 6 exercices par l'Assemblée Générale du 31 mars 2022

GRANT THORNTON

Laurent BOUBY

29, rue du Pont – 92200 Neuilly-Sur-Seine

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 4 février 2016

Renouvelé pour 6 exercices par l'Assemblée Générale du 31 mars 2022

6.3 Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau

(en milliers d'euros)	Ernst & Young & Autres				Grant Thornton			
	Montant		%		Montant		%	
	2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021
Audit	1 528	2 061	81 %	90 %	309	246	61 %	92 %
Commissariat aux Comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1 528	2 061	81 %	90 %	309	246	61 %	92 %
Émetteur	294	863	16 %	38 %	240	166	47 %	62 %
Filiales intégrées globalement	1 234	1 198	66 %	53 %	69	80	14 %	30 %
Services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	351	220	19 %	10 %	200	20	39 %	8 %
Émetteur	261	60	14 %	3 %	200	8	39 %	3 %
Filiales intégrées globalement	90	160	5 %	7 %		12		5 %
<i>Dont juridique, fiscal, social</i>	-	20	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1 878	2 281	100 %	100 %	509	266	100 %	100 %

(1) Cette rubrique reprend les diligences et prestations rendues à l'émetteur ou à ses filiales par les Commissaires aux Comptes ou les membres de leurs réseaux. Elles peuvent être requises par les dispositions légales ou fournies à la demande du Groupe ou de ses filiales, et s'inscrivent dans le respect des dispositions d'indépendance.

6.4 Informations incluses par référence

6

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- ♦ les comptes consolidés et annuels et les rapports d'audit correspondants figurants aux pages 158 à 228 et 234 à 268 du Document d'enregistrement universel de l'exercice 2020/2021 enregistré auprès de l'AMF en date du 17 mars 2022 sous le numéro D.22-0119 ;
- ♦ les comptes consolidés et annuels et les rapports d'audit correspondants figurants aux pages 133 à 199 et 205 à 232 du Document d'enregistrement universel de l'exercice 2019/2020 enregistré auprès de l'AMF en date du 22 décembre 2020 sous le numéro D.20-1016 ;

- ♦ le rapport de gestion du Groupe figurant dans le Document d'enregistrement universel de l'exercice 2020/2021 enregistré auprès de l'AMF en date du 17 mars 2022 sous le numéro D.22-0119, et détaillé dans la table de concordance à la page 275 ;
- ♦ le rapport de gestion du Groupe figurant dans le Document d'enregistrement universel de l'exercice 2019/2020 enregistré auprès de l'AMF en date du 22 décembre 2020 sous le numéro D.20-1016, et détaillé dans la table de concordance à la page 238.

Les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes par un autre endroit du Document d'enregistrement universel.

6.5 Documents accessibles au public

L'ensemble de l'information réglementée diffusée par Pierre & Vacances-Center Parcs en application des dispositions des articles 221-1 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est disponible à l'adresse suivante : <http://www.groupepvcpc.com/fr/90/finance/publications>.

6.6 Tables de concordance

6.6.1 Rapport financier annuel

Le présent document d'enregistrement universel comprend tous les éléments du rapport financier annuel tels qu'exigés aux termes des articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et L. 222-3 du règlement général de l'AMF.

N°	Informations	Pages
1.	Comptes annuels	234-264
2.	Comptes consolidés	163-222
3.	Rapport de gestion	cf. table de concordance ci-dessous
4.	Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel	272
5.	Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés	265-270; 223-228

6.6.2 Document d'enregistrement universel

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les Annexes I et II du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 et renvoie aux pages du présent Document d'enregistrement universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques.

N°	Informations	Pages
1.	Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente	
1.1	Identité des personnes responsables	272
1.2	Attestation des personnes responsables	272
1.3	Déclaration ou rapport attribué (e) à une personnes intervenant en qualité d'expert	N/A
1.4	Informations provenant d'une tierce partie	N/A
1.5	Déclaration relative à l'autorité compétente	1
2.	Contrôleurs légaux des comptes	
2.1	Identité des contrôleurs légaux	272
2.2	Changement éventuel	N/A
3.	Facteurs de risque	31-40; 102 ; 207-208
4.	Informations concernant l'émetteur	
4.1	Raison sociale et nom commercial	18
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et LEI	18
4.3	Date de constitution et durée de vie	18
4.4	Siège social et forme juridique, législation régissant les activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire, site web avec un avertissement	18
5.	Aperçu des activités	
5.1	Principales activités	2-3; 6-11; 20-21
5.2	Principaux marchés	2-3; 6-11; 156; 212
5.3	Événements importants dans le développement des activités	3; 7-8; 11-17; 177-178; 222; 238; 264
5.4	Stratégie et objectifs	6-17; 222; 264
5.5	Dépendance à l'égard des brevets, licences, contrats et procédés de fabrication	10
5.6	Position concurrentielle	9
5.7	Investissements	
5.7.1	Investissements importants réalisés	12-16; 158-160; 189-192; 230; 241
5.7.2	Principaux investissements en cours ou à venir	8; 12-16

N°	Informations	Pages
5.7.3	Informations sur les co-entreprises et entreprises associées	194-195
5.7.4	Questions environnementales pouvant influencer sur l'utilisation des immobilisations corporelles	35-36; 102; 121-134
6.	Structure organisationnelle	
6.1	Description sommaire du Groupe	20-21
6.2	Liste des filiales importantes	20-21; 180-185; 262-263
7.	Examen de la situation financière et du résultat	
7.1	Situation financière	
7.1.1	Évolution des résultats et de la situation financière comportant des indicateurs clés de performance de nature financière et le cas échéant, extra-financière	2-17; 148-161; 229-230
7.1.2	Prévisions de développement futur et activités en matière de recherche et de développement	6-7; 12-16
7.2	Résultats d'exploitation	
7.2.1	Facteurs importants, évènements inhabituels, peu fréquents ou nouveaux développements	16; 162; 178-179; 238-239
7.2.2	Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	152-156; 229
8.	Trésorerie et capitaux	
8.1	Informations sur les capitaux	158-161; 198-199; 247
8.2	Source et montant des flux de trésorerie	16; 158-159; 198; 202-206
8.3	Informations sur les besoins de financement et la structure de financement	16; 158-159; 198; 202-206
8.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	161
8.5	Sources de financement attendues	12-16; 162
9.	Environnement réglementaire	10
10.	Informations sur les tendances	
10.1	Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière du groupe depuis la fin du dernier exercice	12-17; 162; 264
10.2	Événements susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives	12-17; 162; 264
11.	Prévisions ou estimations du bénéfice	
11.1	Prévisions ou estimations du bénéfice publiées	12-13
11.2	Déclaration énonçant les principales hypothèses de prévisions	13
11.3	Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité des méthodes comptables	13
12.	Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction Générale	
12.1	Informations concernant les membres	52-57
12.2	Conflits d'intérêts	56
13.	Rémunération et avantages	
13.1	Rémunération versée et avantages en nature	64-79
13.2	Sommes provisionnées ou constatées par ailleurs aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	79
14.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
14.1	Date d'expiration des mandats actuels	50
14.2	Contrats de service	57
14.3	Informations sur les Comités du Conseil	62-63
14.4	Déclaration relative à la conformité aux régimes de gouvernement d'entreprise applicables	46-47
14.5	Incidences significatives potentielles sur le gouvernement d'entreprise	NA
15.	Salariés	
15.1	Nombre de salariés et répartition des effectifs	2; 218; 260
15.2	Participations et stock-options	24; 81-83
15.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital	24

N°	Informations	Pages
16.	Principaux actionnaires	
16.1	Franchissements de seuils	24
16.2	Existence de droits de vote différents	19
16.3	Contrôle de la Société	23
16.4	Accord connu de la Société dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle	19
17.	Transactions avec des parties liées	221-256
18.	Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats	
18.1	Informations financières historiques	
18.1.1	<i>Informations financières historiques</i>	148-161; 229-230; 273
18.1.2	<i>Changement de date de référence comptable</i>	N/A
18.1.3	<i>Normes comptables</i>	168; 239
18.1.4	<i>Changement de référentiel comptable</i>	N/A
18.1.5	<i>États financiers</i>	234-236
18.1.6	<i>États financiers consolidés</i>	163-166
18.1.7	<i>Date des dernières informations financières</i>	273;
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	N/A
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	223-228; 265-270
18.3.1	<i>Audit indépendant des informations financières annuelles historiques</i>	N/A
18.3.2	<i>Indication des autres informations auditées par les contrôleurs légaux</i>	N/A
18.3.3	<i>Informations financières non auditées</i>	N/A
18.4	Informations financières <i>prafarma</i>	N/A
18.5	Politique en matière de dividendes	
18.5.1	<i>Politique de distribution des dividendes ou une déclaration indiquant l'absence de politique</i>	26
18.5.2	<i>Montant des dividendes</i>	26
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	39
18.7	Changement significatif de la situation financière	152-161; 229-230
19.	Informations supplémentaires	
19.1	Capital social	
19.1.1	<i>Montant du capital émis</i>	22
19.1.2	<i>Titres non représentatifs du capital</i>	22
19.1.3	<i>Actions auto-détenues</i>	23
19.1.4	<i>Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bans de souscription</i>	22
19.1.5	<i>Conditions d'acquisition</i>	23
19.1.6	<i>Options ou accords</i>	26
19.1.7	<i>Historique du capital</i>	22-23
19.2	Acte constitutif et statuts	18-19
19.2.1	<i>Objet social</i>	18
19.2.2	<i>Droits et privilèges des actions</i>	22
19.2.3	<i>Éléments de changement de contrôle</i>	NA
20.	Contrats importants	162
21.	Documents disponibles	273

6.6.3 Rapport de gestion

Le présent document d'enregistrement universel comprend tous les éléments du rapport de gestion tels qu'exigés aux termes des articles L. 225-100 et suivants, L. 232-1, II et R. 225-102 et suivants du Code de commerce.

Rubrique	Sections	Pages
I. Situation et activité du Groupe		
1.1 Situation de la société durant l'exercice écoulé et analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et du groupe, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires	5.1; 5.3	152-161; 229-230
1.2 Indicateurs clefs de performance de nature financière	1; 5.1; 5.3	2; 152-161; 229-230
1.3 Indicateurs clefs de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société et du groupe, notamment les informations relatives aux questions d'environnement et de personnel	4	139
1.4 Événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le Rapport de gestion est établi	1; 2; 5	16; 162; 222; 264
1.5 Identité des principaux actionnaires et détenteurs des droits de vote aux assemblées générales, et modifications intervenues au cours de l'exercice	1	23
1.6 Succursales existantes		N/A
1.7 Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège social sur le territoire français		N/A
1.8 Aliénations de participations croisées		N/A
1.9 Évolution prévisible de la situation de la société et du groupe et perspectives d'avenir	1; 5	12-17; 162; 222; 264
1.10 Activités en matière de recherche et de développement		N/A
1.11 Tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq derniers exercices	5.3.9	232
1.12 Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients	5.3.10	233
1.13 Montant des prêts interentreprises consentis et déclaration du commissaire aux comptes		N/A
II. Contrôle interne et gestion des risques		
2.1 Description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée	2.2	31-41
2.2 Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et la présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en oeuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité	2.2.2.2	35-36
2.3 Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place, par la société et par le groupe, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	2.4	42-45
2.4 Indications sur les objectifs et la politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions et sur l'exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie, ce qui inclut l'utilisation des instruments financiers	2.2.3; 5.2	38; 207-208
2.5 Dispositif anti-corruption	2.2.2. 4.3.1	36-37; 106
2.6 Plan de vigilance et compte-rendu de sa mise en oeuvre effective	4.9	144
III. Rapport sur le gouvernement d'entreprise		
Informations sur les rémunérations		
3.1 Politique de rémunération des mandataires sociaux	3.4	64-79
3.2 Rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice ou attribués au titre de l'exercice à chaque mandataire social	3.4; 3.5	67-79
3.3 Proportion relative de la rémunération fixe et variable	3.4.2.2; 3.4.3; 3.5	69-79; 80
3.4 Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable		N/A
3.5 Engagements de toute nature pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci	3.4.3	73-76

6

Rubrique	Sections	Pages
3.6 Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du code de commerce	3.4; 3.5	64-79
3.7 Ratios entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la société	3.1.1	47
3.9 Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris dont elle contribue aux performances à long terme de la société et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués	3.4; 3.5	64-79
3.10 Manière dont a été pris en compte le vote de la dernière assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10-34 du code de commerce	3.4	64
3.11 Écart par rapport à la procédure de mise en oeuvre de la politique de rémunération et toute dérogation		N/A
3.12 Application des dispositions du second alinéa de l'article L. 225-45 du code de commerce (suspension du versement de la rémunération des administrateurs en cas de non-respect de la mixité du conseil d'administration)		N/A
3.13 Attribution et conservation des options par les mandataires sociaux	3.6	81-83
3.14 Attribution et conservation d'actions gratuites aux dirigeants mandataires sociaux	3.6	81-83
Informations sur la gouvernance		
3.15 Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires durant l'exercice	3.2.1.4	52-55
3.16 Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	3.9	89
3.17 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentations de capital	3.7	86-87
3.18 Modalités d'exercice de la direction générale	3.2.2.1	55
3.19 Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil	3.3.2	57-63
3.20 Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil	3.2.1	48
3.21 Eventuelles limitations que le Conseil apporte aux pouvoirs du Directeur Général	3.3.1	57
3.22 Référence à un code de gouvernement d'entreprise et application du principe « comply or explain »	3.1	46-47
3.23 Modalités particulières de participation des actionnaires à l'assemblée générale	3.10	89
3.24 Procédure d'évaluation des conventions courantes - Mise en oeuvre	3.11.3	90
3.25 Informations susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	3.8	88
IV. Actionnariat et capital		
4.1 Structure, évolution du capital de la Société et franchissement des seuils	1.4	23-25
4.2 Acquisition et cession par la Société de ses propres actions	1.4.6	25
4.3 État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée)	1.4.3	24
4.4 Mention des ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital en cas de rachats d'actions ou d'opérations financières		N/A
4.5 Informations sur les opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société	3.6.3	84-85
4.6 Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents	1.4.9	26

Rubrique	Sections	Pages
V. Déclaration de performance extra-financière (DPEF)		
5.1 Modèle d'affaires	1.1.3	11
5.2 Description des principaux risques liés à l'activité de la société ou du groupe, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par les relations d'affaires, les produits ou les services	4.1.4	102
5.3 Informations sur les effets de l'activité quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale, et la manière dont la société ou le groupe prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité	4.3.1	106-107
5.4 Résultats des politiques appliquées par la société ou le groupe, incluant des indicateurs clés de performance	4	96-97
5.5 Informations sociales (emploi, organisation du travail, santé et sécurité, relations sociales, formation, égalité de traitement)	4.3.2	107-115
5.6 Informations environnementales (politique générale en matière environnementale, pollution, économie circulaire, changement climatique)	4.4	121-132
5.7 Informations sociétales (engagements sociétaux en faveur du développement durable, sous-traitance et fournisseurs, loyauté des pratiques)	4.3.4	117-119
5.8 Informations relatives à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale	4.3.1	106-107
5.9 Informations relatives aux actions en faveur des droits de l'homme	4.3.1.2	106
5.10 Informations spécifiques		N/A
5.11 Accords collectifs conclus dans l'entreprise et leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés	4.3.2.6	115
5.12 Attestation de l'organisme tiers indépendant sur les informations présentes dans la DPEF	4.7	140-142
VI. Autres informations		
6.1 Informations fiscales complémentaires		N/A
6.2 Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles		N/A
6.3 Honoraires des Commissaires aux comptes	6.3	273

[Cette page est volontairement laissée vierge]

Groupe
Pierre & Vacances
CenterParcs

SIÈGE SOCIAL

L'Artois - Espace Pont de Flandre
11, rue de Cambrai - 75947 Paris Cedex 19
Tél. : +33 (0)1 58 21 58 21

INFORMATION FINANCIÈRE

Tél. : +33 (0)1 58 21 54 76
E-mail : info.fin@groupepvcp.com

RELATIONS PRESSE

Tél. : +33 (0)1 58 21 54 61
E-mail : valerie.lauthier@groupepvcp.com

www.groupepvcp.com

Conception & réalisation  LABRADOR +33 (0)1 53 06 30 80

Crédit Photos :

Milan VERMEULEN (Couverture) - Martin EINER (Chapitre 1) - Ocus (Chapitre 2) - Eric BERGOEND (Chapitre 3) -
Aeriallive / Jorrit PIT (Chapitre 4) - Groupe PVCP / Carlos FERRER (Chapitre 5) - Ton HURKS (Chapitre 6)