

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2022/2023

Incluant le Rapport Financier Annuel



Sommaire

1	PRÉSENTATION DU GROUPE	5
	1.1 Présentation du Groupe	6
	1.2 Renseignements sur la Société	16
	1.3 Informations relatives au capital	20
	1.4 Actionnariat	22
	1.5 Indicateurs boursiers	25
2	GESTION DES RISQUES	27
	2.1 Dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques	28
	2.2 Facteurs de risques	29
	2.3 Assurance et couverture des risques	39
	2.4 Élaboration de l'information financière et comptable	40
3	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	43
	3.1 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	44
	3.2 Composition des organes d'administration et de direction	46
	3.3 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	55
	3.4 Rémunérations des mandataires sociaux	61
	3.5 Synthèse des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux	73
	3.6 Éléments de rémunération en capital	75
	3.7 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital	79
	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)	80
	3.9 Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société	81
	3.10 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	81
	3.11 Conventions réglementées	82
	3.12 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	83
4	DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE	85
	4.1 Un Groupe engagé pour un tourisme à impact positif	88
	4.2 Contribuer au dynamisme des territoires	94
	4.3 Engager nos collaborateurs	97
	4.4 Accélérer notre transition écologique	115
	4.5 Taxonomie Verte	131
	4.6 Note méthodologique	136
	4.7 Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière	139
	4.8 Tableau de concordance DPEF	143
	4.9 Plan de vigilance	143
5	ÉTATS FINANCIERS	147
	5.1 Analyse des résultats consolidés	148
	5.2 États financiers consolidés	162
	5.3 Analyse des résultats de la Société	229
	5.4 États financiers sociaux	234
6	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	269
	6.1 Responsable du document et du contrôle des comptes	270
	6.2 Commissaires aux Comptes	270
	6.3 Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau	271
	6.4 Informations incluses par référence	271
	6.5 Documents accessibles au public	271
	6.6 Tables de concordance	272

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Incluant le Rapport Financier Annuel
2022/2023

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

Ce document est une reproduction de la version officielle qui a été établie au format ESEF
(European Single Electronic Format).



Le Document d'enregistrement universel a été déposé le 21 décembre 2023 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 2023

Un groupe leader européen des résidences de tourisme

12 600 collaborateurs au service de près de 8 millions de clients

1 MÉTIER
ACTEUR EUROPÉEN
DU TOURISME DE PROXIMITÉ

♦ Exploitation à bail ou gestion sous mandat/franchise d'un parc touristique détenu par des propriétaires individuels (53 %) ou institutionnels (47 %)



♦ Commercialisation de séjours touristiques (produits du Groupe ou hébergements de partenaires tiers) auprès de clients français (39 %) et étrangers (61 %)

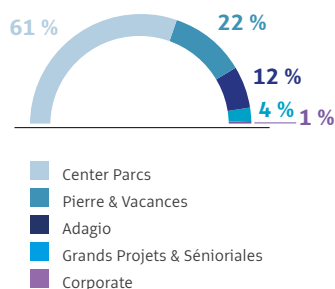
4 MARQUES
PRINCIPALES



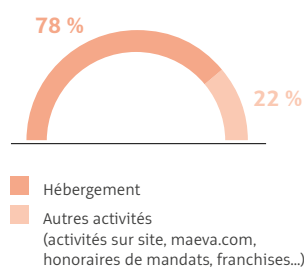
1 915 millions*

d'euros de chiffre d'affaires en 2022 / 2023

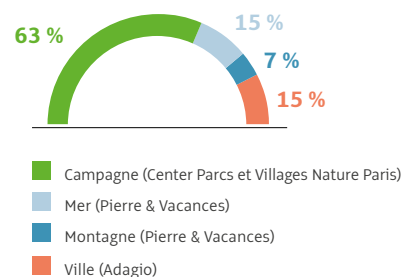
Répartition du CA Groupe
par secteur opérationnel



Répartition du CA tourisme
(1 742 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 Brémont 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.

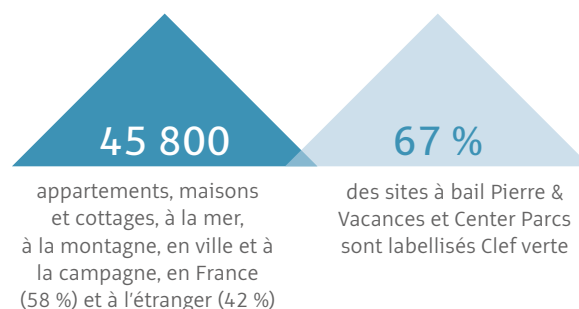
2022

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

2023

Un Groupe en avance sur sa feuille de route, affichant des résultats opérationnels records.

300 SITES* EXPLOITÉS EN EUROPE



* Hors activités de commercialisation et franchises.

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Georges Sampeur

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Franck Gervais

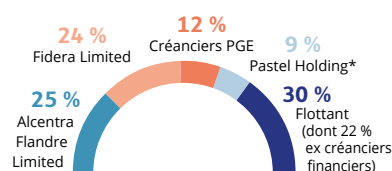
9 ADMINISTRATEURS, dont

1 REPRÉSENTANT DES SALARIÉS

4 MEMBRES INDÉPENDANTS

3 FEMMES

RÉPARTITION DU CAPITAL au 30 septembre 2023



* Pastel Holding (affilié d'Atream).

[Cette page est volontairement laissée vierge]



PRÉSENTATION DU GROUPE

1

1.1	Présentation du Groupe	6	1.4	Actionnariat	22
1.1.1	Modèle économique	6	1.4.1	Répartition du capital et des droits de vote au 30 septembre 2023	22
1.1.2	Environnement concurrentiel	9	1.4.2	Évolution du capital et des droits de vote	22
1.1.3	Synthèse du modèle d'affaires	11	1.4.3	Actionnariat des salariés/plan d'épargne d'entreprise du Groupe	23
1.1.4	Stratégie RéInvention	12	1.4.4	Participation	23
1.1.5	Perspectives	15	1.4.5	Déclarations de franchissement de seuil	23
1.2	Renseignements sur la Société	16	1.4.6	Rapport sur les actions auto-détenues	23
1.2.1	Renseignements de caractère général	16	1.4.7	Décision AMF de dérogation au dépôt d'une offre publique d'acquisition	24
1.2.2	Organisation juridique de Pierre et Vacances	18	1.4.8	Descriptif du programme soumis pour autorisation à l'Assemblée Générale Mixte du 8 février 2024	24
1.3	Informations relatives au capital	20	1.4.9	Politique de distribution de dividendes des cinq derniers exercices – délai de prescription des dividendes	24
1.3.1	Capital social	20	1.5	Indicateurs boursiers	25
1.3.2	Capital potentiel	20			
1.3.3	Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices	21			

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 près de 300 ⁽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 2023, 53 % des appartements exploités sont détenus par des personnes physiques (64 % pour Pierre & Vacances, dont l'essentiel du parc touristique est en France, 64 % pour Adagio et 38 % pour Center Parcs Europe), et 47 % 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 2023, plus de 90 % 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 sur 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, un premier contrat a été signé à Cassis avec une ouverture en juillet 2023. En Espagne, le Groupe gère 11 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, 9 aparthotels sont gérés sous mandat par la joint-venture (en sus des 52 mandats confiés par Pierre & Vacances à la joint-venture Adagio).

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

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 2023, Pierre & Vacances commercialise ainsi près de 189 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 18 % 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 : 32 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, 12 appartements sont sous franchise.

La franchise se développe également sous la marque Pierre & Vacances, avec 10 résidences sous franchise à date. Deux nouveaux projets ont été signés dont un à St Cyprien (avec ouverture prévue en 2024), et un autre à l'île Maurice (2027). D'autres projets sont en cours de négociation.

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 dérisquée

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 débuter 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.

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

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.

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.

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.



179 sites – 17 421 appartements et maisons

(378 sites – 20 856 hébergements y compris activité de commercialisation/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 – 18 460 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 – 9 885 appartements

(131 sites – 14 770 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

Première plateforme de distribution et services en France et en Europe, maeva accompagne chaque année plus de 150 000 familles dans leur projet de vacances et plus 6 300 partenaires hébergeurs particuliers et professionnels du tourisme dans leur développement.

maeva opère les marques maeva.com, Campings maeva, maeva Home et La France du Nord au Sud sur le marché français et la marque Vacansoleil sur les marchés Européens.

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 2023, 57 % 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 près de 300 sites et 45 800 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 1/4 de l'hébergement touristique en France, avec un parc de près de 2 300 résidences et 178 500 appartements.

Sur ce marché français, le Groupe occupe une position de leader avec plus de 210 résidences (soit 25 600 appartements).

Le Groupe fait face à une concurrence multiple, composée d'acteurs traditionnels (résidences de tourisme – Odalys, Apart'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.

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 :

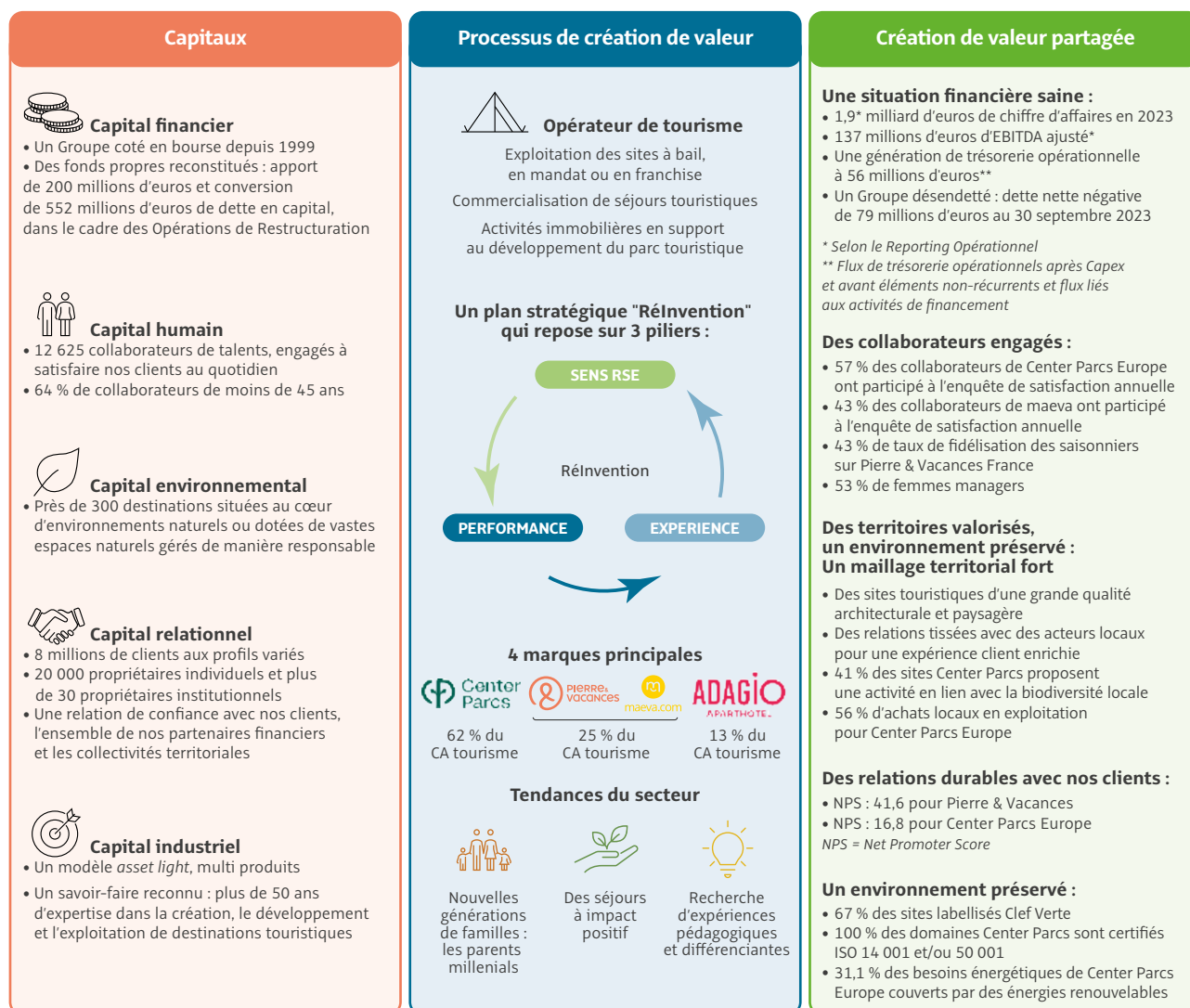
- ♦ **la réglementation relative à la protection des consommateurs ou des locataires** avec la directive européenne 2015/2302 du 25 novembre 2015 dite « DVAF » relative aux voyages à forfait et aux prestations de voyage liées (DVAF) transposée par l'ordonnance 2017-1717 du 20 décembre 2017. La DVAF a 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 plan stratégique, RéInvention. Ce plan, **créateur de performance et de valeur, repose sur une nouvelle vision d'un tourisme de proximité réinventé**, avec trois décisions majeures :

- ♦ une modernisation radicale et une montée en gamme généralisée de notre offre ;
- ♦ la bascule d'une offre d'hébergeur à une offre 100 % expérientielle, plus digitale, personnalisée et servicielle ;
- ♦ un développement raisonné et dérisqué.

- ♦ 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.

Décisions stratégiques

Montée en gamme et modernisation

- ♦ Des investissements supplémentaires par rapport à l'historique et en continu et 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).
- ♦ Une poursuite de la rationalisation du parc Pierre & Vacances, avec une stratégie adaptée par catégorie de sites.

Bascule vers des offres 100 % expérientielles

- ♦ Accélération du déploiement des activités *family booster* ⁽¹⁾ au sein de tous les Domaines Center Parcs.
- ♦ Dynamisation des ventes sur site (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 client 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 raisonné et dérisqué

- ♦ L'immobilier *Business partner* au service du développement qualitatif et quantitatif de l'offre touristique.

Objectifs financiers⁽²⁾

Compte tenu de la dynamique de l'activité sur le début du 1^{er} semestre et de l'exécution rigoureuse du plan RéInvention, le Groupe prévoit, pour l'exercice 2024, un EBITDA ajusté compris entre 145 millions d'euros et 150 millions d'euros. Cette prévision repose sur une hypothèse de croissance du chiffre d'affaires, tirée par une augmentation des prix de vente par l'enrichissement de l'offre de service et la rénovation de notre parc touristique. Cette hypothèse est corroborée par 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 plus de 70% du budget du 1^{er} semestre de l'exercice, lui-même en hausse par rapport au chiffre d'affaires réalisé sur l'exercice précédent). Le Groupe prévoit également d'enregistrer des économies de coûts dans le cadre de l'exécution de son plan stratégique (60 millions d'euros sur la période 2022-2026).

Le Groupe mettra à jour ses objectifs financiers précédemment communiqués au titre des exercices 2025 et 2026 à l'occasion de la tenue d'un Capital Market Day dans les prochains mois.

Pour rappel, les objectifs financiers communiqués le 22 avril 2022 au titre des exercices 2025 et 2026 étaient les suivants :

- ♦ Chiffre d'affaires des activités touristiques : 1 795 millions d'euros en 2024/2025 et 1 877 millions d'euros en 2025/2026 ;
- ♦ EBITDA ajusté⁽³⁾ Groupe (essentiellement généré par les activités touristiques) : 170 millions d'euros en 2024/2025 et 187 millions d'euros en 2025/2026 ;
- ♦ Flux de trésorerie opérationnels ⁽⁴⁾ Groupe : 65 millions d'euros en 2024/2025 et 93 millions d'euros en 2025/2026.

(1) *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.

(2) Selon le Reporting Opérationnel. Ces prévisions, pour l'exercice 2023/2024 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'évoluer 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.

(3) 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.

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

Point d'avancement

Les performances enregistrées en 2023 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 ⁽¹⁾ ;
5. développement sélectif et dérisqué.

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 actions et résultats tangibles à titre d'illustration :

Pierre & Vacances

- ♦ + 3 000 activités authentiques & locales dont 300 à la montagne.
- ♦ Déploiement du livret d'accueil digital.
- ♦ Déploiement du *Check in* en ligne.
- ♦ Flexibilité des séjours (ex : possibilité d'arriver le dimanche)

maeva

- ♦ Calcul de l'empreinte carbone avec la calculette carbone CO2Cotte, une 1^{re} dans le secteur de la location de vacances.
- ♦ Réservation d'hébergements engagés dans une démarche environnementale (Ecolabel Européen, Clé verte et Affichage environnemental).
- ♦ Renforcement de l'approche services (ex: Cagnotte, offre de flexibilité totale, Garantie "Satisfait ou Remboursé")

Center Parcs

- ♦ Développement d'une expérience immersive pour les clients à travers notamment de :
 - la conception de programmes d'activités Nature : Sentier nature, ateliers nature; ferme, ludification de la nature concernent 13% des domaines
 - la Co-création avec nos partenaires (F&B, loisirs, bien être) d'un plan d'amélioration des produits et services: impact positif sur les dépenses par client de +11% par rapport à 2022
- ♦ Digitalisation des domaines : 83 % des villages sont entièrement digitalisés (cottages, kiosques et accès à AquaMundo) en 2023, contre 18 % en 2019 : check-in 100% fluide, bracelet connecté faisant office de wallet...

Modernisation et montée en gamme

Le plan de rénovation, un des piliers du plan RéInvention poursuit son déploiement en 2023.

Center Parcs

- ♦ Des travaux de rénovation ont été effectués dans 11 domaines. 95% des parcs sont désormais rénovés (+9pts vs FY22), avec un mix de cottages plus premium :
 - 24% VIP (+5pts vs FY19),
 - 40% Premium (+8pts vs FY19)
 - 36% Comfort (-14pts vs FY19)
- ♦ Center Parcs a par ailleurs révélé en janvier 2023 sa nouvelle identité de marque pour refléter son nouveau positionnement : 70 à 90 % de nos clients perçoivent cette nouvelle identité comme moderne, haut de gamme et unique.

Pierre & Vacances

- ♦ Des rénovations ont été effectuées dans 8 résidences.

Pierre & Vacances, c'est aujourd'hui :

 - 35% résidences neuves ou rénovées depuis 2017
 - 16% de résidences Premium
 - Avec une forte augmentation du NPS grâce à la rénovation (ex : Douarnenez NPS +33pts / RevPar +16%, Cannes Verrerie : NPS +48pts/RevPar+15%, Houlgate : NPS+33pts/RevPar +8%) ...
- ♦ Par ailleurs, Pierre & Vacances a lancé son nouveau positionnement "Être là" avec une campagne publicitaire impactante :
 - 2^{ème} prix pour la campagne publicitaire
 - 3^{ème} marque touristique en France (notoriété >70%)
 - 1^{ère} marque « Relation client » dans le secteur du tourisme en France

Optimisation du *revenue management* et de la distribution

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

Quelques résultats tangibles à titre d'illustration :

Center Parcs

- ♦ Mise en place de leviers d'optimisation :
 - Intercottage overbooking (impact différentiel de + 1,5 m€ sur FY 2023)
 - Prix choix localisation (impact incrémental + 1,5 m€ sur FY 2023)
 - Révision des tarifs mid week en dehors des périodes de vacances (+11€ dans le prix moyen de vente, sans impact sur le volume).
- ♦ Développement en cours d'un nouveau Système de *Revenue Management*.

Pierre & Vacances

- ♦ Mise en place de leviers d'optimisation : chambres avec vue, politique de réduction pour les longs séjours (RevPar P&V France: +6,8 %)

(1) Return on Investment.

Satisfaction client

Le Groupe enregistre en 2023 une hausse de la satisfaction pour l'ensemble de ses marques, reflété par

- ◆ Center Parcs : NPS⁽¹⁾ : 17, +15 pts par rapport à FY19
- ◆ Pierre & Vacances : NPS : 41, +19 pts par rapport à FY19
- ◆ maeva : +6 pts vs 2022 ;
- ◆ Adagio: Notoriété de la marque : 33% (+4pts vs 2022)

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.

En FY2023, le Groupe enregistre 38 millions d'économies, grâce au déploiement d'un certain nombre d'actions :

- ◆ Externalisation de la paie (France) en avril 2023
- ◆ Externalisation de la comptabilité en juillet 2023
- ◆ Réduction de la consommation d'énergie, environ 6 % pour le gaz pour Center Parcs, 7 % pour l'électricité pour Pierre & Vacances
- ◆ Économies sur les achats
- ◆ Réduction de la superficie du siège
- ◆ Unification de la gestion de PV France et PV Espagne ; 8 m€ d'économies générées en 2023
- ◆ Réduction des coûts de structure : -0,5 point, de 9 % en 2022 à 8,5 % en 2023.

Relations avec les bailleurs

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

- ◆ **Bailleurs individuels** : nouvelle relation fondée sur la transparence, la considération et l'approche gagnant-gagnant, avec un renforcement de la communication et de l'écoute des propriétaires (organisation notamment de rencontres annuelles avec les associations de bailleurs)
- ◆ **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 maintenu en 2023 une gouvernance interne forte pour assurer le pilotage rigoureux de l'exécution de RéInvention.

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*.

À ce titre, le Groupe a :

- ◆ poursuivi l'exécution de d'amélioration du BFR ;
- ◆ déployé 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

Prise de contrôle de Villages Nature

Le 13 décembre 2022, les opérations de réorganisation capitalistique et juridique de Villages Nature ont été finalisées :

- ◆ Acquisition de 50% du capital d'Eurodisney : PVCP prend le contrôle exclusif de l'exploitation de Villages Nature ;
- ◆ Financement auprès du principal bailleur institutionnel de Villages Nature, pour une tranche supplémentaire de 193 nouveaux chalets et une installation supplémentaire dédiée au site (soit la construction d'une « Rivière Sauvage »), en vue du démarrage des opérations en 2025 ;
- ◆ Ajustement des termes des principaux baux / économies de loyers conclus avec les bailleurs institutionnels ;
- ◆ Renforcement du partenariat commercial et marketing existant entre le Groupe et Eurodisney pour la poursuite de l'exploitation de Villages Nature.

(1) Net Promoter Score : différence entre le nombre de « promoteurs » et de « détracteurs » à la question « recommanderiez vous ce site à vos amis et famille ? »

Un développement sélectif en asset-light

Center Parcs

- ◆ Domaine Center Parcs à Nordborg au Danemark en cours de construction, exploité en mandat de gestion à compter de 2025.

Pierre & Vacances

- ◆ 2 ouvertures en 2023 en France (Saint Cyprien Bulles de mer, Cassis) et une signature sous mandat de gestion à Saint Cyprien ;
- ◆ 2 ouvertures en 2023 en Espagne (HotelStarc, Estartit).

maeva

- ◆ Acquisition de 3 nouvelles agences maeva Home dans les Alpes françaises, pour atteindre au total 30 agences ;
- ◆ Acquisition de la marque Vacansoleil ;
- ◆ 15 nouveaux campings affiliés en 2023 pour atteindre au total de 44 campings affiliés.

Adagio

- ◆ 5 nouveaux sites en 2023 représentant plus de 500 unités d'hébergement, dont 4 seront exploités en 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 :

- ◆ 68 résidences labellisées Clef verte en France en 2023 ;
- ◆ 71 résidences accessibles en train, location de vélos dans 35 résidences et 18 résidences équipées de bornes de recharge électrique ;
- ◆ 88% des sites proposent des « coups de coeur locaux » ;
- ◆ 35% des sites proposent une activité locale, authentique, en plein air gratuitement ou à prix réduit.

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

- ◆ Calculette carbone CO2Cotte.
- ◆ Partenariat de mobilité partagée avec Tictactrip.
- ◆ 30% des campings disposent d'une étiquette environnementale.
- ◆ Déploiement du programme d'affichage environnemental
- ◆ Lancement du Mobile Home éco-conçu testé chez maeva Respire - Domaine de Kervallon (Bretagne)

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

- ◆ 100 % des résidences labellisées Clef Verte, ISO 14001 et ISO 5001.
- ◆ 100 % des sites proposent des activités Nature
- ◆ Center Parcs Lot & Garonne : 70% des références de produits frais utilisés dans l'offre de restauration proviennent de Nouvelle Aquitaine ou d'Occitanie.

Une transition énergétique engagée

- ◆ 20% des émissions de CO2 entre FY2019 et FY2023 sur les consommations d'énergie ;
- ◆ 29% d'énergies vertes dans les consommations de Center Parcs.

Une vision à long terme pour contribuer à la neutralité carbone

- ◆ D'ici 2030 : réduire de 51% nos émissions CO2 par rapport à 2019
- ◆ 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

Le portefeuille de réservations touristiques engrangé à date, en hausse par rapport à celui de l'exercice précédent, représente les deux tiers de l'objectif budgété pour le 1^{er} semestre 2023/2024 et le tiers de l'objectif budgété pour l'ensemble de l'exercice. Cette croissance, constatée sur l'ensemble des marques, est liée à la fois à une hausse du prix moyen de vente et une progression du nombre de nuits vendues.

Le Groupe poursuit parallèlement l'exécution de son plan stratégique, avec une attention particulière portée sur la maîtrise de ses coûts dans un environnement inflationniste.

Compte tenu de la dynamique de l'activité sur le début du 1^{er} semestre et de l'exécution rigoureuse du plan RéInvention, le Groupe prévoit, pour l'exercice 2024, un EBITDA ajusté compris entre 145 millions d'euros et 150 millions d'euros.

Le Groupe mettra à jour ses objectifs financiers précédemment communiqués au titre des exercices 2025 et 2026 à l'occasion de la tenue d'un *Capital Market Day* dans les prochains mois.

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 9695009FXHWW468RM706.

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.

Tout actionnaire dont la participation en capital et/ou en droits de vote dans la Société devient inférieure à l'un des seuils susvisés est également tenu d'en informer la Société dans le même délai et selon les mêmes formes.

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.

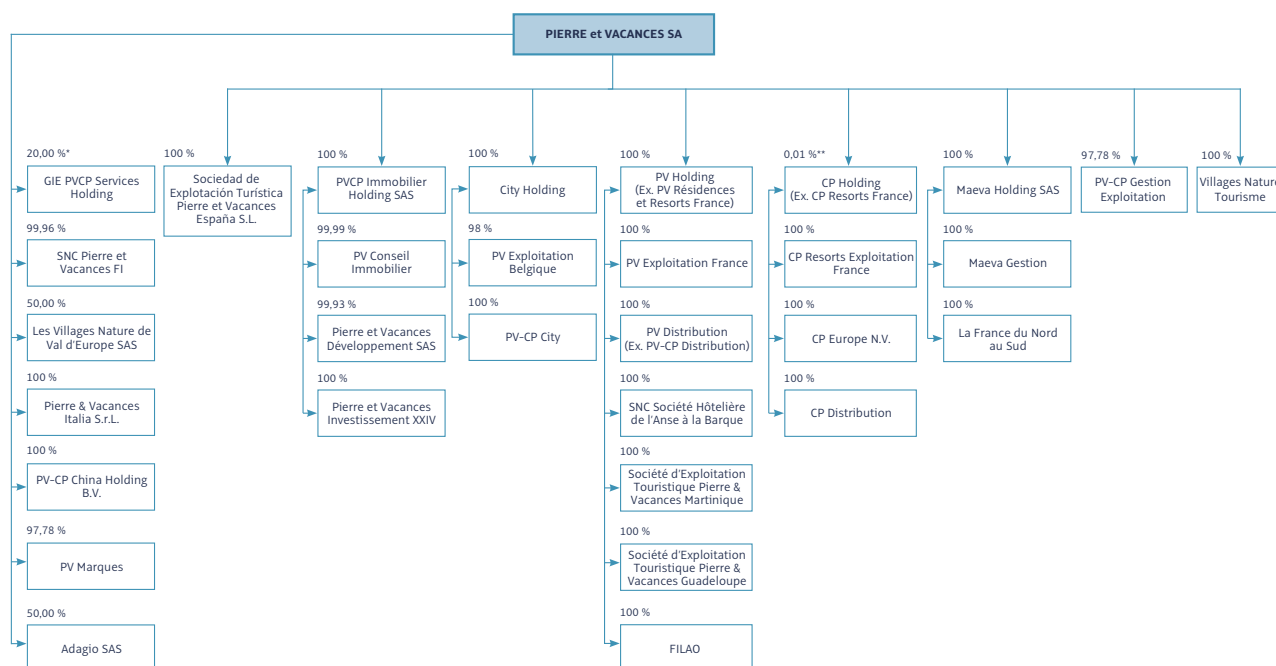
Les convocations sont faites par un avis inséré dans l'un des journaux habilités à recevoir les annonces légales dans le département du siège social. Les actionnaires titulaires d'actions nominatives sont convoqués par lettre missive qui est recommandée, s'ils le demandent, à charge pour eux en ce cas 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 2023



* Solde réparti à parts égales (8%) entre City Holding, Adagio SAS, PV Holding, CP Holding, Maeva Holding, PV-CP Gestion Exploitation, PV Conseil Immobilier, PV Développement SAS, PV Senioriales Promotion et Commercialisation, SET PV Espana
 ** Solde détenu par le fiduciaire Equitis Gestion

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 19° (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 support 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 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 vendait historiquement auprès d'investisseurs particuliers, les appartements et maisons neufs ou rénovés, développés et gérés par le Groupe. Cette entité n'a désormais plus d'activité opérationnelle.
- ♦ 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 2023, le montant du capital social est de 4 544 343,58 euros, divisé en 454 434 358 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 actionnariat dans les conditions prévues par la loi.

Les actions ordinaires 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'émission et à l'attribution gratuite de 42 321 972 bons de souscription d'actions au profit de l'ensemble de ses actionnaires (les « BSA Actionnaires ») ;
- ◆ procédé à l'émission de 138 705 100 actions ordinaires nouvelles au profit de créanciers financiers, auxquelles sont attachés 41 934 100 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.

A la date du présent document d'enregistrement universel, 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 **127 610 061** actions ordinaires :

- ◆ 42 259 957 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.

En outre, le 30 mars 2023, le Conseil d'administration de la Société a décidé de faire usage de l'autorisation qui lui a été consentie par l'Assemblée Générale mixte du 16 février 2023 et a arrêté le principe d'une attribution gratuite d'actions ordinaires représentant environ 1,2 % du capital social de la Société au profit de salariés et mandataires sociaux des sociétés du Groupe. Dans ce cadre, à la date du présent document d'enregistrement universel, 1 743 390 actions ordinaires de la Société, au titre de la première tranche d'un plan en trois tranches d'un maximum de 5 453 143 actions ordinaires de la Société, susceptibles d'être acquises à horizon fin 2026, ont été attribuées au bénéfice de managers du Groupe.

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	Augmentation de capital résultant de de l'exercice de BSA Garants	0,01	391 071	/	4 543 723,43	454 372 343
05/12/2022	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	260,68	71 426,32	4 543 984,11	454 398 411
03/02/2023	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	240,01	65 762,74	4 544 224,12	454 422 412
03/04/2023	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	61,96	16 977,04	4 544 286,08	454 428 608
15/06/2023	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	36,84	10 094,16	4 544 322,92	454 432 292
01/08/2023	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	10,31	2 824,94	4 544 333,23	454 433 323
< 30/09/2023 ⁽¹⁾	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	10,35	2 835,90	4 544 343,58	454 434 358
03/10/2023	Augmentation de capital résultant de l'acquisition définitive de 898 ADP 2022 et de 205 ADP 2022-2	0,01	11,03	/	4 544 354,61	454 435 461

⁽¹⁾ Sur la base des informations transmises par Uptevia, teneur de compte de la Société, au 30 septembre 2023.

1.4 Actionnariat

1.4.1 Répartition du capital et des droits de vote au 30 septembre 2023

À la date du 30 septembre 2023, à la connaissance de la Société, la répartition du capital se présente comme suit :

	Nombre d'actions et de droits de vote	% du capital et droits de vote	Valeur de la participation au 30/09/2023 ⁽³⁾ (en milliers d'euros)
ALCENTRA FLANDRE LIMITED	115 325 307	25,4	144 387
FIDERA Limited	109 474 132	24,1	137 062
PRISTINE ⁽¹⁾	53 368 817	11,7	66 818
PASTEL Holding (Affilié d'Atream)	39 750 000	8,8	49 767
Flottant	136 366 825	30,0	170 731
Actions auto-détenues ⁽²⁾	149 277	-	187
TOTAL	454 434 358	100,00	568 952

(1) Agissant en qualité de fiduciaire des actions de la Société émises sur conversion du Prêt Garanti par l'Etat dans le cadre des Opérations de Restructuration.

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

(3) Sur la base d'un cours de bourse de la Société de 1,252 euro à la clôture de la dernière journée de négociation de l'exercice 2022/2023, soit le 29 septembre 2023

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 2021			Situation au 30 septembre 2022		Situation au 30 septembre 2023	
Actionnariat	Nombre d'actions	% capital	% droits de vote	Nombre d'actions	% capital et droits de vote	Nombre d'actions	% capital et droits de vote
ALCENTRA FLANDRE LIMITED	-	-	-	115 325 307	25,4	115 325 307	25,4
FIDERA LIMITED	-	-	-	110 099 132	24,2	109 474 132	24,1
PASTEL Holding (affilié d'Atream)	-	-	-	40 000 000	8,8	39 750 000	8,8
Autres administrateurs	670	-	-	10	-	1 234 008	0,3
TOTAL ADMINISTRATEURS	670	-	-	265 424 449	58,4	265 783 447	58,5
PRISTINE ⁽¹⁾	-	-	-	53 867 903	11,9	53 368 817	11,7
S.I.T.I.	4 883 720	49,4	66,1	-	-	-	-
Flottant	4 913 301	49,7	33,9	134 981 724	29,7	135 132 817	29,7
Actions auto-détenues ⁽²⁾	95 772	0,9	-	98 267	-	149 277	-
TOTAL	9 893 463	100	100	454 372 343	100	454 434 358	100

(1) Agissant en qualité de fiduciaire des actions de la Société émises sur conversion du Prêt Garanti par l'Etat dans le cadre des Opérations de Restructuration.

(2) 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 Actionnariat 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 85 699 actions Pierre et Vacances au 30 septembre 2023.

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 2022/2023, un montant de 1 703 591 euros (hors forfait social) sera versé au fonds de participation au titre des participations légales de certaines sociétés.

Pour les cinq exercices antérieurs, les sommes dues au titre de la participation Groupe ont été les suivantes :

Pour l'exercice 2021/2022	1 554 298 euros
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

1.4.5 Déclarations de franchissement de seuil

Par courrier reçu le 11 octobre 2022, la société par actions simplifiée Phison Capital⁽¹⁾ 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⁽²⁾. 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 16 février 2023, 899 247 actions ont été acquises à un prix moyen de 1,6165 euro entre le 1^{er} mars 2023 et le 30 septembre 2023 dans le cadre du contrat de liquidité AMAFI. Sur cette même période, 846 989 actions ont été vendues à un prix moyen de 1,6325 euro.

Au 30 septembre 2023, la Société détenait 149 277 actions propres, dont 62 310 actions dans le cadre du contrat de liquidité et 86 967 actions au titre du programme de rachat.

(1) Contrôlée par Mme Léone Meyer.

(2) Sur la base d'un capital composé à cette date de 9 893 463 actions représentant 14 873 846 droits de vote.

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.

1.4.8 Descriptif du programme soumis pour autorisation à l'Assemblée Générale Mixte du 8 février 2024

L'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 16 février 2023 étant valable jusqu'au 15 août 2024, 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 16 février 2023 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'actionnariat 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 30 septembre 2023, 45 443 435 actions de 0,01 euro de valeur nominale chacune. Compte tenu des 149 277 actions propres déjà détenues au 30 septembre 2023, le nombre maximum d'actions susceptibles d'être acquises dans le cadre de ce programme de rachat est donc de 45 294 158 correspondant à un investissement maximal théorique de 8 euros sur la base du prix maximum d'achat de 362 353 264 euros prévu dans la résolution qui sera soumise au vote de l'Assemblée Générale du 8 février 2024. L'autorisation sera donnée pour une période de dix-huit mois à compter de l'Assemblée Générale Mixte du 8 février 2024, soit jusqu'au 7 août 2025.

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 2023, il sera proposé à l'Assemblée Générale du 8 février 2024 de ne pas verser de dividende.

1.5 Indicateurs boursiers

Action

Au 30 septembre 2023, 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 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
Décembre 2022	10 219 034	1.09	0.88
Janvier 2023	20 370 685	1.60	1.05
Février 2023	18 262 263	1.80	1.51
Mars 2023	9 683 176	1.86	1.53
Avril 2023	5 490 714	1.75	1.58
Mai 2023	7 667 782	1.85	1.64
Juin 2023	6 078 295	1.80	1.58
Juillet 2023	6 296 364	1.67	1.53
Août 2023	4 278 458	1.50	1.32
Septembre 2023	2 778 302	1.38	1.22
Octobre 2023	5 324 255	1.27	1.09
Novembre 2023	4 773 085	1.49	1.22

Source : Euronext.

[Cette page est volontairement laissée vierge]



GESTION DES RISQUES 2

2.1	Dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques	28	2.3	Assurance et couverture des risques	39
2.1.1	Objectifs et démarche	28	2.4	Élaboration de l'information financière et comptable	40
2.1.2	Procédures de contrôle interne	28	2.4.1	Organisation et missions des services financiers	40
2.1.3	Composition et rôles des Comités de Direction	28	2.4.2	Le système de reporting	42
2.2	Facteurs de risques	29			
2.2.1	Risques liés aux activités du Groupe	30			
2.2.2	Risques sanitaires, sécuritaires et environnementaux	33			
2.2.3	Risques financiers	35			

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 2022/2023.

D'autres risques et incertitudes non connus de la Société à la date du présent Document d'enregistrement universel ou qu'elle juge aujourd'hui non significatifs pourraient exister et survenir, et également perturber ou avoir un effet défavorable sur l'activité, les résultats, la situation financière ou les perspectives du Groupe.



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 du Groupe et/ou entretenir une tension sur les prix.

La concentration de concurrents 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 sites touristiques gérés par le Groupe.

Les plateformes de mise en relation 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 dispositifs 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 client 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 rénovation (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 de 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 2023 (95 % des cottages Center Parcs neufs ou rénovés au 30 septembre 2023, 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, initiée avec 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 des 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 et peuvent inclure, notamment :

- ♦ la perte et/ou le vol de données personnelles, confidentielles, et les répercussions en chaîne en résultant ;
- ♦ la défaillance des principaux systèmes opérationnels ;
- ♦ l'impossibilité d'effectuer les opérations journalières.

Toute panne ou interruption significative de systèmes 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

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 au travers d'un recours aux dernières technologies en la matière.

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 de l'investissement institutionnel, du BTP et de la construction, ainsi que des fournisseurs d'énergie.

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.

Les difficultés de recrutement observées dans les métiers en tension (restauration, ménage) pourraient affecter la capacité de services de certains prestataires du Groupe.

Contrôle et atténuation du risque

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 de rénovations significatives, différentes autorisations préalables auprès d'autorités administratives sont sollicitées et sont soumises à des délais de 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 de rénovation peut être affectée par des risques inhérents à son exécution et sa conduite 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 projets et d'exposer le Groupe à des coûts significatifs non ou mal anticipés.

À titre d'exemple, certains projets pourraient être différés en raison de tels recours.

Concernant la réalisation de risques inhérents à l'exécution ou la conduite d'un 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

Dans le cadre de 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 réalise avec elle, assure le financement des projets, supprimant ainsi le risque de portage de ces actifs par le Groupe. Le Groupe n'est ainsi plus contraint d'engager une phase de pré-commercialisation de ses projets avant le lancement des travaux, qui peuvent débiter dès l'accord de la SCI pour l'acquisition du projet, et sa location subséquente au Groupe.

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

Le Groupe n'a pas d'obligation de contracter avec la SCI, et demeure libre de sélectionner d'autres bailleurs si les conditions proposées par ces derniers sont plus favorables pour le Groupe. Le Groupe peut 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 demeurent en revanche exercées par le Groupe, et ce dernier continue à exercer l'activité de commercialisation pour les projets qu'il ne réalise pas avec la foncière, en tenant compte :

- ♦ 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 stocks 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, suivi de litiges éventuels, etc.) ;
- ♦ un pilotage budgétaire stricte de chaque opération ;
- ♦ un département Grands Projets de construction venant renforcer les compétences techniques et la gestion de projet ;
- ♦ un renforcement des vérifications des références des entreprises de construction sélectionnées ;
- ♦ les phases d'études et de conception des projets plus approfondies limitant ainsi les aléas lors de la phase d'exécution.

2.2.1.5 Risque d'attractivité métier et fidélisation des ressources

Identification et description du risque

Le secteur du Tourisme a beaucoup évolué ces dernières années, notamment grâce au digital qui change la manière dont les vacanciers réservent, évaluent et recommandent leurs vacances à leurs proches.

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 certaines ressources clés, 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 d'attirer, de recruter, et de retenir de nouveaux collaborateurs de talent, ou s'il n'était plus en mesure d'engager et de développer 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 repose 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 anticiper de manière proactive leur succession.

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 au risque pandémique, avéré depuis mars 2020 par la crise sanitaire du Covid-19. De manière générale, la pandémie liée au Covid-19 a montré la vulnérabilité de l'homme face aux agents pathogènes. De nouvelles menaces potentielles pourraient survenir au travers de nouveaux variants, de la fonte des glaces ou d'autres facteurs non connus à ce jour. 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 liée 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 du 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'exploitation 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 : flexibilisation des charges de personnels par le recours à l'activité partielle, adaptation des dépenses sur sites...

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

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. Les activités du Groupe peuvent ainsi être affectées par l'évolution des conditions climatiques et météorologiques sur le court, moyen et long terme. Une première étude des risques climatiques a été réalisée en 2018 permettant de cartographier les principaux risques physiques susceptibles de toucher les sites et l'ensemble de la chaîne de valeur du Groupe (cf. les développements relatifs à l'outil Aqueduct, partie 4.2.2 ;
- ♦ 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, coûts de rénovation élevés), 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 (climatisation), condition d'enneigement, présence d'espèces nuisibles pouvant altérer la qualité du séjour, attentes plus fortes de séjours 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 désormais constatée chaque 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 a permis 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 a été menée conformément aux recommandations de la TCFD sur l'évaluation des risques physiques. L'analyse était 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 ont été 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 les 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 dédié 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'activités 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 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 Européenne 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, Espagne et Royaume-Uni. Le Groupe exerce une activité d'agent de voyages requérant, le cas échéant, un agrément et la fourniture d'une garantie financière ou 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 termes 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 du cadre juridique de ses engagements et obligations de manière à adapter ses pratiques et outils contractuels aux nouvelles règles et normes en vigueur.

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 notamment ceux visés par la loi relative à la transparence, la lutte contre la corruption et la modernisation de la vie économique en France, dite loi Sapin 2 (loi n 2016 1691).

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.

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 d'établissement de celles-ci.

2.2.2.4 Risque d'atteinte aux personnes

Identification et description du risque

Le Groupe accueille près de 8 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.

Effets potentiels sur le Groupe

La responsabilité civile et/ou pénale du Groupe est susceptible d'être engagée dans le cas d'une atteinte aux personnes intervenant sur l'un des sites exploités par le Groupe. La réputation du Groupe et son image peuvent également être impactés par tout incident susceptible de survenir au sein d'un de ses établissements.

Contrôle et atténuation du risque

Le Groupe se doit de garantir la sécurité de ses clients et de ses collaborateurs notamment. 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 potentiels pour l'ensemble des clients, prestataires 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 prestataires, 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.

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 2^d rang portant sur :
 - les titres, les marques et des dettes intra-groupes de certaines filiales et sous-filiales du pôle Center Parcs, 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 »

Le non remboursement des lignes de financement à terme et / ou le non-respect des ratios financiers afférents pourraient donc en cascade entraîner la mise en jeu des sûretés, ce qui constitue le principal risque identifié.

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 savoir : l'intégralité des titres de CP Europe NV, CP Distribution, PVCP 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 intra-groupes 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, en 2022, les financements nécessaires à la poursuite de son activité et de fédérer des investisseurs institutionnels 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 intra-groupes 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/attribution, 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 réalisées en septembre 2022 (actions et BSA), des ventes d'un nombre significatif de ces valeurs mobilières pourraient soit intervenir soit 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 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 durablement 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

Le management s'est attaché à construire un partenariat durable de long terme avec des actionnaires de référence représentés au Conseil d'Administration, Alcentra, Fidera et Aream. Cette structure capitalistique stabilisée permet, dans une certaine mesure, de minimiser le risque de « flow back » sur les valeurs mobilières de la Société. Par ailleurs, le Groupe veille à entretenir une communication financière transparente et régulière auprès de ses anciens créanciers devenus actionnaires.

2.2.3.3 Risque de liquidité

Identification et description du risque

Au 30 septembre 2023, la trésorerie nette du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'élève à 467 093 milliers d'euros. Ce montant correspond à la trésorerie brute (468 836 milliers d'euros) diminuée des découverts bancaires (1 743 milliers d'euros).

En cas d'évolution défavorable de la situation macroéconomique, l'accès du Groupe à des sources de financement pourrait se trouver limité. Une impossibilité durable d'accéder à ces financements pourrait avoir sur le long terme un effet défavorable significatif sur le Groupe.

Il convient toutefois de souligner, suite à la restructuration financière et compte tenu des performances réalisées par le Groupe au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2023, la position solide de trésorerie du Groupe au bilan ainsi que la gestion dynamique de son portefeuille de placements financiers, rendant par conséquent le risque de liquidité théorique à ce stade.

Effets potentiels sur le Groupe

En l'absence de gestion prudente de la trésorerie et face au besoin de financement en CAPEX le Groupe pourrait se trouver en risque de liquidités, théorique à ce stade.

Contrôle et atténuation du risque

La restructuration capitalistique et financière finalisée le 16 septembre 2022 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.

Enfin, la gestion de la trésorerie assurée de manière centralisée par les équipes spécialisées de la Direction Financière permet de suivre au plus près l'évolution de la trésorerie des principales entités du Groupe et ainsi d'atténuer le risque de liquidité.

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 13 millions d'euros (y compris l'effet de la quote-part du Groupe dans les sociétés mises en équivalence concernées).

À la date d'arrêté des comptes de l'exercice 2022/2023, 56 décisions ont été rendues dans le cadre de procédures introduites par des bailleurs à l'encontre du Groupe :

- ♦ en référé : 22 décisions ont été rendues. 15 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 loyers impayés. 7 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 ;
- ♦ au fond : 29 décisions ont été rendues, dont 28 défavorables au Groupe dans la mesure où les juridictions du fond se rallient quasi systématiquement à la décision de la Cour de cassation ;
- ♦ en appel : 5 décisions ont été rendues, dont une confirme la résolution judiciaire du bail sur la résidence BELLEVILLE pour un bailleur.

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 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 13 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 du coût de l'énergie/ de l'inflation

Identification et description du risque

Ces deux dernières années le coût de l'énergie a atteint des niveaux records en raison de la demande internationale post-crise sanitaire du Covid-19 et des effets de la guerre en Ukraine.

Le retour de l'inflation à un niveau élevé a également pesé sur l'économie du fait de son impact sur le revenu des ménages et sur les marges des entreprises. Hausse du coût de l'énergie et inflation pourraient se prolonger dans les années à venir selon l'évolution de la situation économique, géopolitique et sanitaire dans le monde.

Effets potentiels sur le Groupe

Les activités du Groupe consommatrices d'énergie (éclairage, chauffage, climatisation, piscines...) pourraient ainsi être affectées par une hausse significative des coûts du gaz naturel et de l'électricité pouvant découler de facteurs indépendants de sa volonté, dont : des variations de l'offre et de la demande ou des taux de change, la conjoncture économique, des événements géopolitiques, les conditions climatiques, des catastrophes naturelles, les contrôles étatiques, l'évolution de la réglementation.

Une hausse significative des coûts de l'énergie subie par le Groupe et l'incapacité de celui-ci à répercuter immédiatement et/ou intégralement à court terme cette hausse auprès de ses clients, pourrait avoir un effet significatif défavorable sur ses activités, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ou le cours des actions de la Société.

De la même manière l'inflation constitue un risque pour le Groupe par la pression qu'elle exerce sur le pouvoir d'achat des consommateurs. Or, l'activité du Groupe, et notamment son chiffre d'affaires ainsi que sa trésorerie générée, est fortement corrélée aux dépenses des consommateurs.

Contrôle et atténuation du risque

Le Groupe a mis en place une couverture sur les prix de l'énergie à 90 % en électricité et à 100 % en gaz. La limitation de l'impact de la hausse des coûts d'énergie passe également par la réduction de sa consommation énergétique (engagement du plan de sobriété) à moyen/long terme.

Le Groupe a également défini 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.

Par ailleurs, le Groupe reste confiant, tout en étant vigilant, sur sa capacité à compenser la hausse de ses coûts opérationnels liés à l'énergie par des augmentations de prix de vente, grâce à la montée en gamme de son offre. Cette montée en gamme permet également d'attirer des clients au pouvoir d'achat plus important, lesquels sont moins sensibles à l'inflation.

2.2.3.6 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 2023, le montant des loyers restant à verser par le Groupe sur la durée résiduelle des baux s'élève à près de 5 112 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 2022/2023 représentaient une charge de 400 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.

Parallèlement, un taux important de non-renouvellement des baux pourrait entraîner une baisse significative du stock exploité au sein d'une même résidence.

Contrôle et atténuation du risque

Au 30 septembre 2023, 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 Management rattaché au Secrétariat Général du Groupe.

Dans un contexte d'un marché des assurances haussier, le budget global consacré par le Groupe à ses principales couvertures d'Assurances s'élève à près de 6,1 millions d'euros (hors assurances construction et assurances collectives des collaborateurs notamment) pour l'exercice 2022/2023.

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, de la Direction des Grands Projets et de la Direction du Développement et de l'*Asset Management*.
- ◆ 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.
- ◆ Elaboration et pilotage de la Road Map des outils informatiques Finance / Procurement en lien avec la Direction Informatique.

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.

Le plan d'audit annuel fait l'objet d'une présentation en Comité d'Audit.

Les audits sont effectués 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) concernant les *Business Lines* ou bien le Groupe.

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 structuration du financement (*equity*/dette – en partenariat avec la Direction Trésorerie/Financements) des projets 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 deux 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 budget, finalisé au mois de septembre, consolide toutes les hypothèses validées pour chaque programme immobilier et pour les sites en exploitation. Présenté en COMEX examiné par le Comité d'Audit 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 notamment 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* pluriannuel détaillé) contribuant au plan B Réinvention ;
- le suivi mensuel des engagements de CAPEX au sein de toutes les *Business Lines* et Directions Corporate.

♦ 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.

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. L'ensemble des reportings mensuels financiers sont confirmés par une consolidation statutaire mensuelle maintenant complètement déployée au sein Groupe et des *Business Lines*.



GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 3

3.1	Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	44	3.7	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital	79
3.1.1	Code de référence	44			
3.2	Composition des organes d'administration et de direction	46	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)	80
3.2.1	Le Conseil d'Administration	46			
3.2.2	La Direction Générale	53			
3.2.3	Informations complémentaires concernant les membres du Conseil d'Administration et la Direction Générale	54	3.9	Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société	81
3.3	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	55			
3.3.1	Direction et limitation des pouvoirs du Directeur Général	55	3.10	Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	81
3.3.2	Missions et fonctionnement du Conseil d'Administration	55			
3.3.3	Les Comités du Conseil d'Administration	59	3.11	Conventions réglementées	82
3.4	Rémunérations des mandataires sociaux	61	3.11.1	Conventions réglementées soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale du 8 février 2024	82
3.4.1	Principes généraux fondant la politique de rémunération des mandataires sociaux	63	3.11.2	Conventions réglementées approuvées par l'Assemblée Générale et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice 2022/2023	82
3.4.2	Politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants	64	3.11.3	Procédure d'évaluation des conventions courantes	82
3.4.3	Politique de rémunération du Directeur Général	68	3.12	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	83
3.5	Synthèse des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux	73			
3.6	Éléments de rémunération en capital	75			
3.6.1	Options sur actions et actions gratuites	75			
3.6.2	Actions gratuites	76			
3.6.3	Autres éléments et engagements	78			

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 décembre 2022 (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 28 juillet 2023, et des recommandations issues du rapport 2022 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants de sociétés cotées publié le 1^{er} décembre 2022 ;
- ♦ des recommandations du Haut Comité du Gouvernement d'Entreprise figurant dans son rapport d'activité publié le 14 novembre 2022 ; 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 28 juillet 2023.

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 30 novembre 2023. 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 en matière d'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 30 novembre 2023. Il sera présenté aux actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale Annuelle du 8 février 2024.

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 28.1 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 profond renouvellement du Conseil d'Administration à l'occasion de la réalisation des Opérations de Restructuration le 16 septembre 2022, à l'effet de refléter la nouvelle répartition du capital de la Société, n'a pas permis d'organiser un renouvellement échelonné des mandats.

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 Franck Gervais, Directeur Général, ne détient pas encore d'actions ordinaires Pierre et Vacances mais il a acquis 320 ADP 2022 le 3 octobre 2022, susceptibles de donner accès, sur conversion, à des actions Pierre et Vacances à recevoir en octobre 2026 et susceptibles de représenter, sous réserve de la satisfaction des conditions y attachées, jusqu'à 1,26 % du capital de la Société (sur une base complètement diluée à la date de réalisation des Opérations de Restructuration) (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.

L'administrateur représentant les salariés participe 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, l'administrateur représentant les salariés n'en est pas membre.

Indemnité de départ

Article 25.5.1 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 26.5.1 du Code AFEP-MEDEF. La Société a en effet considéré, à l'occasion de la mise en œuvre de la restructuration et du plan stratégique du Groupe, que la performance du mandataire devait 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.

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.

Un travail a été initié au niveau du Groupe et doit permettre la mise en place d'un plan d'actions à compter du printemps 2024.

3.2 Composition des organes d'administration et de direction

3.2.1 Le Conseil d'Administration

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 neuf membres dont quatre administrateurs indépendants et un administrateur représentant les salariés ⁽¹⁾. Il comprend par ailleurs trois 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			
Administrateur représentant les salariés	Un administrateur élu par les salariés	3 ans	1	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 trois femmes. La composition du Conseil est donc conforme aux dispositions des

articles L. 22-10-3 et L. 225-18-1 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 ⁽²⁾.

De plus, sur neuf administrateurs quatre sont considérés comme indépendants et un représente 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 ;
- ♦ un administrateur représentant les salariés.

(1) Il est précisé que le mandat de Claire Linssen, administrateur représentant les salariés, a pris fin le 9 novembre 2023 et n'a pas été renouvelé compte tenu du passage d'un Conseil composé de onze administrateurs à un Conseil composé de huit administrateurs le 16 septembre 2022 (calculé conformément à l'article L. 225-27-1-II du Code de commerce).

(2) Compte non tenu de l'administrateur 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 30 novembre 2023. 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 Thierry Amirault, administrateur représentant les salariés, n'est pas comptabilisé 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	X	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.

3.2.1.3 Composition du Conseil d'Administration

À la date du présent Document d'enregistrement universel, le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA est composé de dix membres, dont quatre qualifiés d'administrateurs indépendants selon les critères énoncés dans le Code AFEP-MEDEF et d'un administrateur représentant les salariés ⁽¹⁾.

Administrateur	Nationalité	Âge	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 Sampeur, Président du Conseil d'Administration	Française	69 ans	M	16/09/2022	-	2023/2024	Oui	Comité d'Audit CRN ⁽²⁾⁽⁹⁾ CSRSE ⁽³⁾ Comité Financier	1 234 008	Président du Comité de Surveillance du Groupe B&B hôtels
Franck Gervais, Directeur Général	Française	46 ans	M	16/09/2022	-	2023/2024	-	Comité Financier	- ⁽⁴⁾	NA
Alcentra Flandre Limited, représentée par Amos Ouattara	Britannique	40 ans	M	16/09/2022	-	2023/2024	-	CRN Comité Financier	115 325 307 ⁽⁵⁾	Gérant de portefeuille Alcentra
Fidera Limited, représentée par Jérôme Loustau	Française	43 ans	M	16/09/2022	-	2023/2024	-	Comité d'Audit Comité Financier	109 474 132 ⁽⁶⁾	Associé Fidera
Pascal Savary	Française	67 ans	M	16/09/2022	-	2023/2024	-	CSRSE Comité Financier ⁽⁹⁾	39 750 000 ⁽⁷⁾	Président d'Atream
Christine Declercq, administrateur référent	Française	61 ans	F	16/09/2022	-	2023/2024	Oui	Comité d'Audit ⁽⁹⁾	-	Directeur Financier du groupe Picard
Claire Gagnaire	Française	55 ans	F	16/09/2022	-	2023/2024	Oui	CRN CSRSE ⁽⁹⁾	-	Secrétaire Générale d'Helio
Delphine Grison	Française	54 ans	F	16/09/2022	-	2023/2024	Oui	Comité d'Audit CSRSE	-	Présidente de DGTL Conseil
Thierry Amirault, administrateur représentant les salariés ⁽⁸⁾	Française	59 ans	M	10/11/2023	-	10/11/2026	-	-	5	-

(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 30 novembre 2023.

(2) Comité des Rémunérations et des Nominations.

(3) Comité de la Stratégie et de la Responsabilité Sociale d'Entreprise.

(4) 320 ADP 2022 acquises depuis le 3 octobre 2023.

(5) Via Alcentra SCF II SARL et San Bernardino County Employees Retirement Association, affiliées d'Alcentra.

(6) Via Fidera Master, SCSP RAIF affiliée de Fidera.

(7) Via Pastel Holding, affiliée d'Atream.

(8) Monsieur Thierry Amirault a été élu par les salariés le 10 novembre 2023. La représentation des salariés au sein du Conseil d'Administration était assurée respectivement jusqu'au 9 novembre 2023 et 10 novembre 2023, par Madame Claire Linssen désignée lors de la réunion du Conseil d'Administration du 21 avril 2022 ayant constaté le départ à la retraite de Dominique Girard dont elle était la suppléante lequel avait été désigné par le Comité d'Entreprise Européen, et Monsieur Emmanuel de Pinel de la Taule élu par les salariés le 9 novembre 2020 tous deux désignés conformément aux dispositions statutaires.

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 rappelé que le mandat de Claire Linssen qui a pris fin le 9 novembre 2023 n'a pas été renouvelé compte tenu du passage d'un Conseil composé de onze administrateurs à un Conseil composé de huit administrateurs le 16 septembre 2022 (calculé conformément à l'article L. 225-27-1-II du Code de commerce).

(9) 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 2022/2023

En 2022/2023, la composition du Conseil d'Administration a évolué comme suit :

Départs	Le mandat de Claire Linssen, administratrice représentant les salariés, a pris fin le 9 novembre 2023 et n'a pas été renouvelé compte tenu du passage d'un Conseil composé de onze administrateurs à un Conseil composé de huit administrateurs le 16 septembre 2022 (calculé conformément à l'article L. 225-27-1-II du Code de commerce). Le mandat de Monsieur Emmanuel de Pinel de la Taule n'a été renouvelé par les salariés lors des élections qui se sont tenues entre le 8 et le 10 novembre 2023 et a donc pris fin le 10 novembre 2023.
Renouvellement	N/A
Désignation	Monsieur Thierry Amirault a été désigné pour représenter les salariés, le 10 novembre 2023.

Évolution de la composition du Conseil d'Administration soumise à l'Assemblée Générale du 8 février 2024

Néant.

3.2.1.4 Informations sur les membres du Conseil d'Administration au 30 septembre 2023

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 Vice 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.

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 ;
- ♦ Sailidaire * : Président ;
- ♦ LT Piver * : administrateur.

Mandats au titre de Financière Gaspard :

- ♦ Casper Topco * : Président du Comité de Surveillance ;
- ♦ Groupe B&B hôtels * : 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.
- ♦ Vacanceselect Holding SAS * : Président du Comité de Surveillance ;

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 46 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 ;
- ♦ FIMALAC * : 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 ;
- ♦ Groupe Lucien Barrière * : Représentant permanent de la société Groupe Marc de Lacharrière, administrateur.

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 Atream 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 :

- ♦ Atream * : Président et Président du Comité Stratégique ;
- ♦ OPCI CAPITOLE * : Membre du Conseil d'Administration ;
- ♦ OPCI CAPITOLE * : Président du Conseil d'Administration ;
- ♦ SAS DELTA PORT-ZELANDE * : Membre du Comité de Surveillance.

Mandats au titre d'Atream :

- ♦ Atream Euro Hospitality * : Société de gestion ;
- ♦ Atream Euro Hospitality * : Membre du Comité de Suivi ;
- ♦ BCL IMMO INVEST * : Gérant ;
- ♦ DE EEMHOF INVEST BV * : *Managing Director* ;
- ♦ DE EEMHOF INVEST BV * : Membre du Comité Consultatif ;
- ♦ DE HAAN INVEST * : Membre du Conseil d'Administration ;
- ♦ FIFV Grands Crus Classés Sélection * : Société de gestion ;
- ♦ FIFV Grands Crus Classés Sélection * : Membre Comité de Suivi ;
- ♦ FIREF (France) OPPCI * : Président ;
- ♦ FIREF (France) OPPCI * : Société de gestion ;
- ♦ FONCIÈRE PROCIVIS * : Société de gestion ;
- ♦ Groupement Foncier Viticole Château Fombrange 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 FONCIÈRE THOYNARD * : Président ;
- ♦ SAS FONCIÈRE 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 CANOPÉE INVESTISSEMENT * : Gérant ;
- ◆ SCI COMMUNITY INVEST * : Gérant ;
- ◆ SCI COTE GARE * : Gérant ;
- ◆ SCI ÉCUREUIL CŒUR MÉDITERRANÉE * : 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 occupé pendant une quinzaine d'années diverses fonctions financières dont celle de Group Controller dans le groupe Coflexip Stena Offshore (devenu une division de Technip) participant activement à l'entrée en Bourse du groupe (aux USA puis à Paris). 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. Elle est également engagée dans le milieu associatif au sein de Rosa Mouv.

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. Réélue en 2023, elle poursuit les missions de l'association qui 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 SOLOCAL. 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 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, membre du Comité d'Audit et du Comité des Nominations et Rémunérations ;

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
dont le mandat a pris fin le 10 novembre 2023

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 RMM (régional Maintenance Manager) sur les secteurs Méditerranée, Landes, Pays basque et Franchises. 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 LINSEN,
administrateur représentant les salariés au 30 septembre
2023 dont le mandat a pris fin le 9 novembre 2023

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'événement 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.

Thierry AMIRAULT,
administrateur représentant les salariés

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

Expertise : Diplômé en comptabilité et gestion d'entreprise (IAE Bordeaux) Thierry s'est vite tourné vers le tourisme à la suite d'une formation de Directeur de village de vacances.

Il a commencé sa carrière au sein de CSE importants (Vacances pour Tous. Éducation nationale), CCGPF (Comité Central du Groupe Public Ferroviaire CSE SNCF) et CAES du CNRS mais c'est le groupe Pierre & Vacances qui lui donnera sa chance de signer son premier contrat CDI en décembre 1998 et devenir Directeur des Temples du Soleil à Val Thorens.

Après un passage de deux ans au Normandy Garden pour piloter la transition après son rachat avec notamment le pilotage de la rénovation et création du pôle Restauration il sera muté à Vars pour assurer l'ouverture de la résidence l'Albane. Précurseur il sera le premier à la montagne à faire signer un mandat de gestion maeva.com en direct.

Depuis 2015 il dirige la zone Alpes d'Huez qui vient de passer en site Top performer cette année grâce aux efforts conjugués des équipes sur place et du plan RéInvention.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

Néant.

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant.

Matrice de l'expérience des membres du Conseil d'Administration à la date du présent Document d'enregistrement universel

Administrateur	Secteur du tourisme	Finance, comptabilité et économie	Responsabilité Sociale d'Entreprise	Gouvernance	International
Georges Sampeur <i>Président du Conseil d'Administration</i>	X	X	X	X	X
Franck Gervais <i>Directeur Général</i>	X	X	X	X	
Alcentra Flandre Limited, <i>représentée par Amos Ouattara</i>		X			X
Fidera Limited, <i>représentée par Jérôme Loustau</i>		X			X
Pascal Savary	X	X	X		
Christine Declercq, <i>administrateur référent</i>		X			
Claire Gagnaire	X		X	X	
Delphine Grison		X	X	X	
Thierry Amirault ⁽¹⁾	X				
POURCENTAGE D'ADMINISTRATEUR CONCERNÉ PAR CHAQUE COMPÉTENCE	56 %	78 %	56 %	44 %	33 %

(1) Administrateur représentant les salariés.

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 Georges Sampeur exerce les fonctions de Président du Conseil d'Administration depuis le 16 septembre 2022. Lors de la cooptation de Georges Sampeur 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 : 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 des 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, l'administrateur référent 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 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, et sous réserve des dispositions du Règlement intérieur du Conseil rappelées ci-dessous.

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 2022/2023 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, au moins 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 sur le niveau d'activité du Groupe et se prononce sur les orientations. Il est informé de l'évolution du chiffre 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, les principaux sujets étudiés par le Conseil d'Administration lors du dernier exercice clos le 30 septembre 2023 ont concerné, la stratégie, le développement, la performance ainsi que la politique RSE.

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 ou 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 ou différée (sous quelque forme que ce soit, y compris par l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital) concernant une société du Groupe autre 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) 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 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 autre 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 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) 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 Parcs 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 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 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 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 ou 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 des 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 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 12 reprises et a été sollicité par voie de consultation écrite à 7 reprises. Le taux de participation individuelle des administrateurs aux réunions et consultations écrites du Conseil d'Administration et des Comités en 2022/2023 sont détaillés dans le tableau ci-après :

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>	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Franck Gervais <i>Directeur Général</i>	100 %	-	-	-	100 %
Alcentra Flandre Limited, <i>représentée par Amos Ouattara</i>	100 %	-	100 %	-	100 %
Fidera Limited, <i>représentée par Jérôme Loustau</i>	100 %	100 %	-	-	100 %
Pascal Savary	100 %	-	-	100 %	100 %
Christine Declercq, <i>administrateur référent</i>	100 %	100 %	-	-	-
Claire Gagnaire	100 %	-	100 %	100 %	-
Delphine Grison	100 %	100 %	-	100 %	-
Emmanuel de Pinel de la Taule ⁽¹⁾	95 %	-	-	-	-
Claire Linssen ⁽¹⁾	79 %	-	-	-	-
TOTAL	97,4 %	100 %	100 %	100 %	100 %

(1) La représentation des salariés au sein du Conseil d'Administration était assurée, au cours de l'exercice écoulé, par deux administrateurs qui ont été désignés conformément aux dispositions statutaires : Monsieur Emmanuel de Pinel de la Taule qui avait été élu par les salariés ; en date du 9 novembre 2020, et Monsieur Dominique Girard a été désigné par le Comité d'Entreprise Européen. lequel avait 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 rappelé que le mandat de Claire Linssen a pris fin le 9 novembre 2023 et n'a pas été renouvelé compte tenu du passage d'un Conseil composé de onze administrateurs à un Conseil composé de huit administrateurs le 16 septembre 2022 (calculé conformément à l'article L. 225-27-1-II du Code de commerce).

Le mandat de Monsieur Emmanuel de Pinel de la Taule n'a pas été renouvelé par les salariés et a pris fin le 10 novembre 2023. Il a été remplacé par Monsieur Thierry Amirault.

En moyenne, la durée de ces réunions est de trois 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. 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.

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.

En 2022/2023, 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 2023.

À cette occasion, les administrateurs ont confirmé leur avis positif sur le fonctionnement du Conseil et de ses Comités.

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. Il en ressort un bon niveau général d'appréciation et certains axes d'amélioration, qui font l'objet d'un certain nombre de recommandations, dont :

- ♦ le renforcement des revues et analyses du secteur ;
- ♦ l'augmentation des échanges avec le management des sites ;
- ♦ l'allègement des ordres du jour de certains conseils.

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'arrêté 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 2022/2023, le Comité d'Audit s'est réuni à cinq reprises (le 25 novembre 2022 et le 6 février, 23 mai, 20 juillet et 25 septembre 2023), à l'occasion d'une part de l'examen des comptes annuels clos au 30 septembre 2022, des comptes semestriels clos au 31 mars 2023 et de la revue du plan d'audit interne et externe, de la cartographie des risques et l'examen du budget FY 2024.

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 à deux reprises sur l'exercice 2022/2023 (le 14 décembre 2022 et le 10 juillet 2023). Au cours de ces réunions, le Comité a principalement travaillé sur la politique de rémunération du Président et du Directeur Général, le plan LTIP et sur le statut des Directeurs généraux des *Business Lines*.

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 à trois reprises sur l'exercice (le 8 novembre 2022, le 23 février et le 28 juin 2023). Au cours de ces réunions, le Comité a principalement travaillé sur les sujets de transitions énergétiques des sites exploités par le Groupe et la politique RSE du Groupe en général (eau, biodiversité).

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 minimums de rentabilité attendus des investissements ; et
- ♦ examiner les états et rapports financiers du Groupe et les présenter au Conseil d'Administration.

Le Comité Financier s'est réuni à six reprises au cours de l'exercice 2022/2023 (les 27 octobre 2022, et les 29 mars, 18 avril, 4 juillet, 20 juillet et le 15 septembre 2023). Au cours de ces réunions, le Comité a principalement travaillé sur la performance du Groupe dans ses différentes composantes (coûts, budgets et investissements liés à la politique RSE).

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 28 juillet 2023 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 8 février 2024, sur le site Internet de la Société <http://www.groupepvcp.com/fr/90/finance/publications>.

Pour rappel, l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de la Société en date du 16 février 2023 a approuvé à 94,34 % la politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux de la Société pour l'exercice 2022/2023.

Une politique distincte est établie pour les mandataires sociaux non dirigeants et les mandataires sociaux dirigeants, chacune de ces politiques incluant des principes communs.

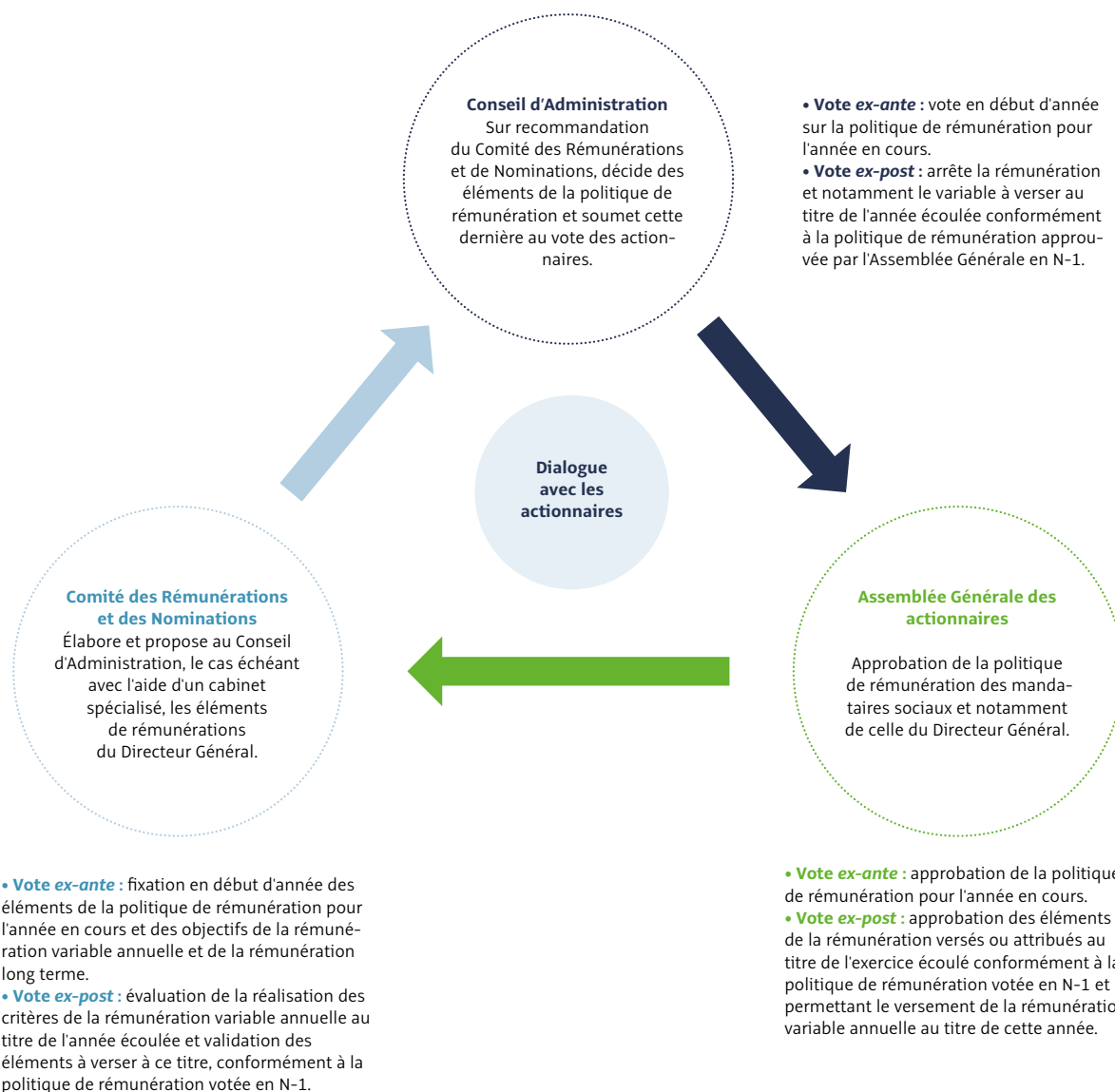
La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société pour l'exercice 2023/2024 ainsi que sa mise en œuvre pour l'exercice 2022/2023 est détaillée dans la présente section et résumée dans le tableau récapitulatif suivant :

	Descriptif de la politique de rémunération au titre de l'exercice 2023/2024 à soumettre à l'approbation de l'AG (vote <i>ex-ante</i>)	Résolution de l'AG	Approbation de la politique de rémunération mise en œuvre en 2022/2023 (vote <i>ex-post</i>)	Résolutions de l'AG
3.4.1 – Les principes communs à tous les mandataires sociaux	§ A		§ B vote <i>ex-post</i> dit global	5^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	8^e résolution	NA	NA
3.4.2.2 – La politique spécifique au Président du Conseil	§ A		§ B vote <i>ex-post</i> dit individuel Georges Sampeur, Président du Conseil d'Administration	6^e résolution
3.4.3 La politique de rémunération du Directeur Général	§ A		§ B vote <i>ex-post</i> dit individuel Franck Gervais	7^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.

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 est rappelé ci-après :



3.4.1 Principes généraux fondant la politique de rémunération des mandataires sociaux

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 clefs. 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 sociaux 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 16 février 2023 (10^e Résolution : Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société).

L'Assemblée Générale du 16 février 2023 a décidé 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. *Ce montant est valable pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée Générale.*

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) le(s) administrateur(s) 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 2023/2024

Cette politique a été arrêtée par le Conseil d'Administration dans sa séance du 30 novembre 2023, sur recommandations du Comité des Rémunérations et des Nominations.

L'Assemblée Générale du 8 février 2024 est invitée à se prononcer sur cette politique et à cet effet à approuver la résolution suivante (8^e Résolution – vote *ex-ante*) :

« (Approbation de la politique de rémunération 2023/2024 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 2022/2023 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 2023/2024 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 2022/2023

Le Conseil d'Administration, en sa séance du 30 novembre 2023, 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 2022/2023, par l'Assemblée Générale du 16 février 2023.

Pour l'exercice 2022/2023, cette enveloppe globale s'élevait à 394 000 euros.

Le montant total de la rémunération attribuée aux mandataires sociaux non dirigeants au titre de l'exercice 2022/2023 en application de la politique de rémunération s'est ainsi élevé à la somme de 394 000 euros (contre 178 000 euros au titre de l'exercice 2021/2022) 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.

Rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants (Tableau 3 de la nomenclature AMF)

(en euros)	Exercice 2022/2023		Exercice 2021/2022	
	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⁾
Alcentra Flandre Limited, représentée par Amos Ouattara, <i>administrateur</i>	64 000	5 000	5 000	NA
Fidera Limited, représentée par Jérôme Loustau, <i>administrateur</i>	64 000	4 000	4 000	NA
Pascal Savary, <i>administrateur</i>	64 000	4 000	4 000	NA
Christine Declercq, <i>administrateur référent</i>	64 000	3 000	3 000	NA
Claire Gagnaire, <i>administrateur</i>	74 000	4 000	4 000	NA
Delphine Grison, <i>administrateur</i>	64 000	3 000	3 000	NA
Emmanuel de Pinel de la Taule, <i>administrateur représentant les salariés</i> ⁽²⁾	NA	NA	NA	NA
Claire Linssen, <i>administrateur représentant les salariés</i> ⁽³⁾	NA	NA	NA	NA

(1) Les montants s'entendent avant impôts et prélèvements à la source conformément à la législation applicable.

(2) M. Emmanuel de Pinel de la Taule administrateur représentant les salariés jusqu'au 10 novembre 2023 a perçu une rémunération en sa qualité de salarié de Pierre et Vacances et n'a pas perçu de rémunération en sa qualité d'administrateur représentant les salariés.

(3) Mme Claire Linssen administratrice représentant les salariés jusqu'au 9 novembre 2023 a perçu une rémunération en sa qualité de salariée de Pierre et Vacances et n'a pas perçu de rémunération en sa qualité d'administratrice représentant les salariés.

À l'exception de Monsieur Emmanuel de Pinel de la Taule et Madame Claire Linssen, administrateurs représentant les salariés au cours du dernier exercice clos, les membres du Conseil d'Administration (mandataires sociaux non dirigeants) n'ont bénéficié, au cours dudit exercice, 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 2023/2024 applicable au Président du Conseil d'Administration de la Société (partie A) et la mise en œuvre de la politique de rémunération 2022/2023 (partie B).

Tableau récapitulatif du processus de validation de la politique de rémunération de Monsieur Georges Sampeur, Président du Conseil d'Administration

Président du Conseil d'Administration	Début du mandat	Fin du mandat	Politique applicable pour la rémunération au titre de l'exercice 2022/2023	Politique applicable pour la rémunération au titre de l'exercice 2023/2024
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 16 février 2023	Soumise à l'approbation d l'Assemblée Générale du 8 février 2024

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, communs à l'ensemble des mandataires sociaux de Pierre et Vacances SA (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 à l'approbation des actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale du 8 février 2024 (8^e Résolution – vote *ex-ante*).

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 2023/2024

Le Conseil en sa séance du 30 novembre 2023 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 2023/2024 d'en reconduire les principes en considération notamment de :

- ♦ l'approbation par l'Assemblée Générale du 16 février 2023 des éléments de rémunération arrêtés pour l'exercice 2022/2023 ;
- ♦ la situation de la Société et du Groupe et la stratégie pour l'exercice 2023/2024.

Éléments de rémunération du Président pour l'exercice 2023/2024

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
	Aucun avantage long terme, de quelque nature que ce soit, ne bénéficiera au Président au titre de l'exercice 2023/2024 à raison de son mandat
Rémunération à raison du mandat d'administrateur	NA
	Au titre de l'exercice 2023/2024, le Président ne percevra aucune rémunération au titre de son mandat d'administrateur de la Société
Avantages de toute nature	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.
Indemnité de départ ou de prise de fonctions	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 8 février 2024 est invitée à se prononcer sur cette politique et à cet effet à approuver la résolution suivante (8^e Résolution – vote ex-ante) :

« (Approbation de la politique de rémunération 2023/2024 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 2022/2023 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 2023/2024 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 2022/2023

Politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration, Monsieur Georges Sampeur, appliquée pour l'exercice 2022/2023 (vote ex-post sur la rémunération)

Les éléments de rémunération du Président du Conseil d'Administration, Monsieur Georges Sampeur, au titre de l'exercice 2022/2023 ont été approuvés lors de l'Assemblée Générale en date du 16 février 2023 (éléments présentés en pages 69 et suivantes du Document d'enregistrement universel 2022/2023).

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 et la mise à disposition d'un véhicule de fonction ;

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 2022/2023 ou versés à Monsieur Georges Sampeur au cours de l'exercice 2022/2023, à raison de son mandat de Président du Conseil d'Administration (Tableau 2 de la nomenclature AMF)

(en euros)	Exercice 2022/2023		Exercice 2021/2022	
	Montants attribués ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾	Montants attribués ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾
Rémunération fixe	300 000	300 000	12 500	12 500
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature	29	29	2	2
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 ⁽³⁾	-	-	-	-

(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 2022/2023 est donc pleinement conforme à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale du 16 février 2023. 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 2022/2023

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, l'Assemblée Générale des actionnaires du 8 février 2024 est appelée à statuer sur les éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2022/2023 ou attribués au titre du même exercice 2022/2023 à Monsieur Georges Sampeur à raison de son mandat de Président du Conseil d'Administration.

L'Assemblée Générale du 8 février 2024 est dès lors invitée à se prononcer sur la résolution suivante (6^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 2022/2023 ou attribués au titre de l'exercice 2022/2023 à Monsieur Georges Sampeur en sa qualité de Président du Conseil d'Administration.

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 2022/2023 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 2022/2023 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 2022/2023 (partie B).

A) Principes de rémunération

La politique de rémunération du Directeur Général de Pierre et Vacances SA est constituée (i) des principes généraux exposés au 3.4.1 ci-dessus, communs à l'ensemble des mandataires sociaux de Pierre et Vacances SA (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 à l'approbation des actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale du 8 février 2024 (8^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 social 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 2023/2024

Le Conseil en sa séance du 30 novembre 2023 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 2023/2024, de reconduire, sous réserve des ajustements présentés ci-après, la structure de la rémunération du Directeur Général en considération notamment de :

- ♦ l'approbation par l'Assemblée Générale du 16 février 2023 des éléments de rémunération arrêtés pour l'exercice 2022/2023 ;
- ♦ la situation de la Société et du Groupe et la stratégie pour l'exercice 2023/2024.

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 30 novembre 2023 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 pour l'exercice 2023/2024, le Conseil d'Administration tenu le 30 novembre 2023 a :

- (i) maintenu le montant (brut) à 450 000 euros en cas d'atteinte de 100 % des objectifs conditionnant l'attribution de la rémunération variable ;
- (ii) rehaussé à 130 % (contre 120 % au titre de l'exercice 2022/2023) le plafond du montant à percevoir en cas d'atteinte du seuil maximum de 120 % des critères quantitatifs (lesquels représentent 80 % des critères utilisés pour déterminer la rémunération annuelle variable), soit 130 % de 80 % de 450 000 euros, à savoir un plafond de 468 000 euros bruts ; et
- (iii) maintenu à 120 % le plafond du montant à percevoir en cas d'atteinte du seuil maximum de 120 % des critères qualitatifs (lesquels représentent 20 % des critères utilisés pour déterminer la rémunération annuelle variable), soit 120 % de 20 % de 450 000 euros, à savoir un plafond de 108 000 euros bruts.

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 : porter une évolution de nos marques et fonds de commerce vers une transition Carbone effective et durable : 50 % des critères qualitatifs ;
- ♦ Optimisation de la structure opérationnelle du Groupe : 50 % des critères qualitatifs.

En ce qui concerne la variabilité du montant :

- ♦ s'agissant des objectifs quantitatifs :
 - en cas d'atteinte inférieure ou égale à 80 % du critère considéré, aucun montant n'est dû ;
 - en cas d'atteinte entre plus de 80 % et 100 % du critère considéré, le montant dû est déterminé linéairement de 0 % à 100 % du montant affecté ; et
 - en cas d'atteinte de plus de 100 % et jusqu'à un seuil maximum de 120 % du critère considéré, le montant dû est déterminé linéairement de 100 % à un plafond de 130 % du montant affecté.
- ♦ s'agissant des objectifs qualitatifs :
 - en cas d'atteinte inférieure ou égale à 50 % du critère considéré, aucun montant n'est dû ;
 - en cas d'atteinte entre plus de 50 % et 100 % du critère considéré, le montant dû est déterminé linéairement de 0 % à 100 % du montant affecté ; et
 - en cas d'atteinte de plus de 100 % et jusqu'à un seuil maximum de 120 % du critère considéré, le montant dû est déterminé linéairement de 100 % à un plafond de 120 % du montant affecté.

Ainsi, le montant maximum (brut) de la rémunération annuelle variable du Directeur Général pour l'exercice 2023/2024 :

- ♦ peut atteindre 450 000 euros (soit environ 82 % de sa rémunération fixe annuelle pour l'exercice 2023/2024) en cas d'atteinte de 100 % des objectifs de performance ;
- ♦ peut être porté à 576 000 euros (soit le plafond de 130 % des objectifs quantitatifs et le plafond de 120 % des objectifs qualitatifs, la somme desdits plafonds représentant 128 % de 450 000 euros) en cas d'atteinte du seuil maximum de 120 % pour 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 exceptionnelle

Compte tenu des enjeux à venir pour le Groupe, le Conseil d'Administration tenu le 30 novembre 2023 a arrêté le principe d'une rémunération exceptionnelle d'un montant maximum de 100 000 euros, qui pourra être attribuée au Directeur Général à la discrétion du Conseil d'Administration, sur recommandation du présent Comité en fonction de la réalisation d'opération(s) exceptionnelle(s).

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le versement de la rémunération exceptionnelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société des éléments de rémunération du 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 ont été acquises par leurs bénéficiaires le 3 octobre 2023. 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 (jusqu'à 1,26 % pour le Directeur Général).

Période d'acquisition des actions de préférence :

L'acquisition de ces actions est intervenue le 3 octobre 2023.

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 un nombre d'actions ordinaires fonction de la cause du départ et calculé par interpolation linéaire selon la durée passée dans le Groupe entre la date d'attribution et, au plus tard, 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 est 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 bénéficie 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 cette dernière étant alors plafonnée à 450 000 euros pour les besoins de ce calcul) 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.

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.

Cette indemnité de rupture a été approuvée dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce à l'occasion de l'Assemblée Générale du 16 février 2023 dans sa neuvième résolution.

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 cette dernière étant alors plafonnée à 450 000 euros pour les besoins de ce calcul) perçue au cours des 12 mois précédant la date de cessation de ses fonctions au sein du Groupe.

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 perçue 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.

Cette indemnité de non-concurrence a été approuvée dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce à l'occasion de l'Assemblée Générale du 16 février 2023 dans sa neuvième résolution.

Les composantes de la rémunération totale et des avantages de toute nature du Directeur Général pour l'exercice 2023/2024, arrêtées par le Conseil d'Administration, sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

Éléments de rémunération du Directeur Général pour l'exercice 2023/2024

Rémunération fixe	550 000 euros (bruts)
Rémunération Variable	450 000 euros (bruts) en cas d'atteinte de 100 % des objectifs de performance qui seraient portés à 576 000 euros (bruts) (soit le plafond de 130 % des objectifs quantitatifs et le plafond de 120 % des objectifs qualitatifs, la somme desdits plafonds représentant 128 % de 450 000 euros) en cas d'atteinte du seuil maximum de 120 % pour l'ensemble des objectifs de performance.
Rémunération exceptionnelle	un montant maximum de 100 000 euros (bruts) qui seront attribués à la discrétion du Conseil d'administration, sur recommandation du présent Comité en fonction de la réalisation d'opération(s) exceptionnelle(s).
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 perte 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 pour les besoins de ce calcul.
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 pour les besoins de ce calcul.

L'Assemblée Générale du 8 février 2024 est invitée à se prononcer sur cette politique et à cet effet à approuver la résolution suivante (8^e Résolution – vote ex-ante) :

« (Approbation de la politique de rémunération 2023/2024 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 2022/2023 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 2022/2023

Les éléments de rémunération du Directeur Général, Monsieur Franck Gervais, au titre de l'exercice 2022/2023 ont été approuvés lors de l'Assemblée Générale en date du 16 février 2023 (éléments présentés en pages 73 et suivantes du Document d'enregistrement universel 2022/2023).

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 540 000 euros (soit 120 % de 450 000 euros) au titre de l'exercice 2022/2023 conformément aux stipulations des paragraphes ci-dessus.

Rémunération et avantages de toute nature attribués à Monsieur Franck Gervais au titre de l'exercice 2022/2023 ou versés à Monsieur Franck Gervais au cours de l'exercice 2022/2023, à raison de son mandat de Directeur Général (Tableau 2 de la nomenclature AMF)

(en euros)	Exercice 2022/2023		Exercice 2021/2022	
	Montants attribués ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾	Montants attribués ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾
Rémunération fixe	550 000	550 000	550 000	550 000
Rémunération variable ⁽³⁾	540 000	627 750	627 750	293 549
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	73 387
Rémunération d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature	6 597	6 597	6 602	6 602
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) La rémunération variable est 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 % de l'ensemble des objectifs de performance.

La rémunération attribuée à Monsieur Franck Gervais au titre de l'exercice 2022/2023 est donc pleinement conforme à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale du 16 février 2023.

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 2022/2023

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, l'Assemblée Générale des actionnaires du 8 février 2024 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 2022/2023 ou attribués au titre du même exercice 2022/2023 à Monsieur Franck Gervais à raison de son mandat de Directeur Général.

L'Assemblée Générale du 8 février 2024 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 2022/2023 ou attribués au titre de l'exercice 2022/2023 à Monsieur Franck Gervais en sa qualité de Directeur Général.

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 2022/2023 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 2022/2023 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 2022/2023	Exercice 2021/2022
Georges Sampeur, Président du Conseil d'Administration		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice	300 029	12 502
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
TOTAL	300 029	12 502
Franck Gervais, Directeur Général		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice	1 096 597	1 184 352
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	NA
Valorisation des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice	-	NA
Valorisation des autres plans de rémunération long terme	- (1)	- (1)
TOTAL	1 096 597	1 184 352

(1) Plan d'attributions d'actions gratuites de préférence.

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 supplé-mentaire	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
Georges Sampeur, Président du Conseil d'Administration	Non	Non	Non	Non
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				
Franck Gervais, Directeur Général	Non	Non	Oui	Oui
Date de début de mandat : 07/01/2021				
Date de fin de mandat : mandat à durée indéterminée				

L'Assemblée Générale du 8 février 2024 est invitée à approuver la résolution suivante (5^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 2022/2023, 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 2022/2023 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. »

Ratios d'équité et évolution annuelle de la rémunération de chaque dirigeant

La Société a déterminé les ratios d'équité pour chaque dirigeant mandataire social de la Société, en conformité avec les lignes directrices de l'AFEP, selon la méthodologie suivante :

- ♦ périmètre : Pierre et Vacances SA et les sociétés françaises du Groupe ;
- ♦ rémunération des dirigeants mandataires sociaux : rémunérations et avantages de toute nature au titre de l'exercice. Les rémunérations et avantages incluent ceux reçus des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce. Il s'agit de toute rémunération ou avantage en nature à l'exception des indemnités de prise de fonction, de départ, de non-concurrence et des régimes de retraite supplémentaires ;
- ♦ rémunération des salariés : rémunérations et avantages de toute nature au titre de l'exercice. Comme pour les dirigeants mandataires sociaux, les indemnités de départ, de non-concurrence ou les régimes de retraite supplémentaires sont exclus de ces rémunérations ;
- ♦ ratio moyen pour chaque année N : rapport entre la rémunération annuelle brute de chaque dirigeant mandataire social et la rémunération moyenne annuelle brute de l'ensemble des salariés (sur une base équivalent temps plein) hors dirigeants mandataires sociaux ;
- ♦ ratio médian pour chaque année N : rapport entre la rémunération annuelle brute de chaque dirigeant mandataire social et la rémunération médiane annuelle brute de l'ensemble des salariés du Groupe (sur une base équivalent temps plein) hors dirigeants mandataires sociaux.

Tableau des ratios au titre du I. 6° et 7° de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021	Exercice 2019/2020	Exercice 2018/2019
Évolution (en %) de la rémunération du Président du Conseil d'Administration ⁽¹⁾	0%	-	-	-	-
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général ⁽²⁾	-4,1%	-	-	-	-
Informations sur Pierre et Vacances SA ⁽³⁾					
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	0,8%	-	-	-	-
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés (pour le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général)	3,9	-	-	-	-
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent		-	-	-	-
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés (pour le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général)	5,1	-	-	-	-
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent		-	-	-	-
Informations complémentaires sur le périmètre élargi					
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	2,3%	0,6%	1,5%	-8,9%	1,2%
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés (pour le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général)	20,5	-	-	-	-
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent		-	-	-	-
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés (pour le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général)	26,6	-	-	-	-
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent		-	-	-	-
Performance de la Société ⁽⁴⁾					
Critère(s) financier(s)	EBITDA	Vs 2019	-	-	-
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	30,3%	33,8%	-	-	-

(1) Gérard Brémond a été Président du Conseil d'Administration de la Société jusqu'au 16 septembre 2022. Depuis le 16 septembre 2022 Georges Sampeur occupe ce poste. La rémunération perçue du 16 septembre au 30 septembre 2022 n'est pas suffisamment représentative. De même en raison du changement de président du conseil d'administration, le périmètre n'est pas comparable d'une année à l'autre avant 2022.

(2) Olivier Brémond a été Directeur Général de la Société jusqu'au 2 septembre 2019. Yann Caillère a été Directeur Général de la Société du 2 septembre 2019 au 7 janvier 2021. Depuis le 7 janvier 2021 Franck Gervais occupe ce poste. De même en raison des changements de directeur général, le périmètre n'est pas comparable d'une année à l'autre avant 2022.

(3) La Société n'avait pas de salariés jusqu'à juin 2022

(4) Les informations pour les années COVID n'étant pas comparables elles ne sont pas mentionnées.

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 2023 (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.

3.6.2 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	30/03/2023	24/05/2023	03/10/2022
Nombre total d'attributaires	15	2	2	1
Nombre total d'actions attribuées à l'origine	958 (ADP)	85	17	205 (ADP)
Nombre total d'actions attribuées aux membres du Conseil d'Administration (en fonction au 30/09/2022)	320	-	-	-
Franck Gervais	320	-	-	-
Date de départ de la période d'acquisition	03/10/2022	30/03/2023	24/05/2023	03/10/2022
Date de fin de la période d'acquisition	03/10/2023 ⁽¹⁾	30/03/2024	24/05/2024	03/10/2023 ⁽¹⁾
Point de départ de la période de conservation	03/10/2023	30/03/2024	24/05/2024	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 ⁽²⁾			Conditions de présence et conditions de performance pour la conversion en actions ordinaires ⁽³⁾
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	60	-	-	-
Nombre d'actions attribuées définitivement	-	-	-	-

Conditions de performance pour la conversion des actions de préférence :

- (1) Le Directeur Général de la Société a constaté le 3 octobre 2023 l'acquisition de 898 ADP 2022 et de 205 ADP 2022-2.
- (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.
- (3) 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.

	LTIP	
Nature des actions	Actions ordinaires	
Date Assemblée Générale		16/02/2023
Date Conseil d'Administration	30/03/2023	28/09/2023
Nombre total d'attributaires	90	1
Nombre total d'actions attribuées à l'origine	1 716 990	36 300
Nombre total d'actions attribuées aux membres du Conseil d'Administration (en fonction au 30/09/2022)	-	-
Franck Gervais	-	-
Date de départ de la période d'acquisition	30/03/2023	28/09/2023
Date de fin de la période d'acquisition	30/09/2026	30/09/2026
Point de départ de la période de conservation		NA
Durée de la période de conservation		Pas de période de conservation
Conditions et critères d'attribution	Conditions de présence et conditions de performance ⁽⁴⁾	
Origine des actions à attribuer	Actions ordinaires existantes ou à émettre	
Nombre d'actions annulées	46 200	-
Nombre d'actions attribuées définitivement	-	-

Conditions d'acquisition des actions :

- (4) L'acquisition des actions attribuées sera fonction de l'atteinte de seuils de performance attachés à trois critères (flux de trésorerie Groupe pour 50 %, chiffre d'affaires net de l'activité Tourisme pour 25 %, niveau d'EBITDA de l'activité Groupe pour 25 %, évalués sur 3 périodes consécutives d'un an (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).

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	0,544	03/10/2023	03/10/2026	Conditions de performance pour les conversions des ADP ⁽¹⁾

(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 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 2022/2023 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	571	0,544	Plan ADP 2022 :	Plan ADP 2022 :	Conditions de performance pour les conversions des ADP ⁽¹⁾⁽²⁾
	Plan ADP 2022-2	205	0,833	03/10/2023	03/10/2026	
				Plan ADP 2022-2 :	Plan ADP 2022-2 :	
				03/10/2023	03/10/2024	

(1) 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.

(2) 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

Georges Sampeur, Président du Conseil d'Administration détient 1 234 008 actions par l'intermédiaire de sa société Financière Gaspard SARL.

Il n'existe, au 30 septembre 2023, 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 réalisées au cours du dernier exercice

Néant.

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 30/09/2023 (sauf mention contraire)
Attribution à titre gratuit d'actions ordinaires	13	Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires, existantes ou nouvelles de la Société au profit de membres du personnel salarié et/ou de mandataires sociaux du Groupe, avec renonciation de plein droit des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription	16 février 2023	38 mois	1,2 % du capital social	Le Conseil d'Administration, faisant usage de ladite autorisation, a attribué, en date des 30 mars et 28 septembre 2023, respectivement 1.716.990 et 36.300 actions ordinaires.
Rachat d'actions	12	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	16 février 2023	18 mois	8 euros par action 10 % du nombre total des actions composant le capital social de la Société	Le Conseil d'Administration, n'a pas fait usage de ladite autorisation.

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 20 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 17 du Document d'enregistrement universel.

Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance

L'actionnariat de Pierre et Vacances est détaillé en page 22 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'actionnariat 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 l'Assemblée Générale des actionnaires en date du 16 février 2023 est présentée au point 3.7 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.

3.10 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 17 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 8 février 2024

Néant.

3.11.2 Conventions réglementées approuvées par l'Assemblée Générale et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice 2022/2023

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, Astream 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 intérêt 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.

3.11.3 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 2023

À 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.

I. Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

II. Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale du 16 février 2023, sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 22 décembre 2022.

Conventions conclues avec la société Pastel Asset Management

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 société « 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.

Pastel Développement et Pastel Asset Management ont été immatriculées au RCS le 9 août 2022. La société Pierre et Vacances détient 15% du capital et des droits de vote de la société Pastel Asset Management.

Personne concernée :

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 :*Prêt d'actionnaires conclu entre la société Pierre et Vacances et la société Pastel Asset Management*

Par cette convention signée le 9 décembre 2022, la société Pierre et Vacances, actionnaire à hauteur de 15% de la société Pastel Asset Management, a consenti 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 porte 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.

Le montant des intérêts supportés par la société au cours de l'exercice écoulé s'élève à 48 668 euros.

Pacte d'associés relatif à la société Pastel Asset Management

Les associés de la société Pastel Asset Management (les sociétés Pierre et Vacances, Atream et Société d'Investissement Touristique et Immobilier (S.I.T.I.) ont conclu le 30 novembre 2022 un pacte à l'effet notamment de fixer (i) les règles de gouvernance de la société Pastel Asset Management, (ii) les principes applicables au transfert des titres et (iii) plus généralement leurs droits et obligations en leur qualité d'associés.

Motifs justifiant de leur intérêt pour la Société :

Ces conventions, autorisées par votre conseil d'administration en date du 29 novembre 2022, 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 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.

Accord de partenariat conclu entre la société Pierre et Vacances et la société Pastel Développement (la Foncière)**Personne concernée :***Personne physique :*

Monsieur Pascal Savary, administrateur de la Société Pierre et Vacances, est également président de la société Atream, elle-même gérante de la Foncière (la société Pastel Développement).

Nature, objet et modalités de la convention :

L'accord de partenariat entre Pierre et Vacances et Pastel Développement, signé le 30 novembre 2022 et autorisé lors du conseil d'administration du 29 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 la société 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.

Aucune opération relative à cet accord n'a été réalisée au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2023.

Motifs justifiant de son intérêt pour la Société :

Cette convention constitue la mise en œuvre de l'accord du 10 mars 2022. Elle permet d'accélérer le développement immobilier du Groupe et de supprimer le risque de portage de ces actifs.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 21 décembre 2023

Les commissaires aux comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG et Autres

Soraya Ghannem



DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

4

4.1	Un Groupe engagé pour un tourisme à impact positif	88	4.4	Accélérer notre transition écologique	115
4.1.1	Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, créateur de valeur	88	4.4.1	Améliorer la durabilité du bâti neuf et en rénovation	115
4.1.2	Le Groupe à l'écoute de ses parties prenantes	91	4.4.2	Limiter notre empreinte environnementale	116
4.1.3	Notre modèle d'affaire	92	4.4.3	Limiter le changement climatique en réduisant notre empreinte Carbone	123
4.1.4	Nos principaux risques et opportunités extra-financiers	93	4.4.4	S'adapter aux conséquences du changement climatique	128
4.2	Contribuer au dynamisme des territoires	94	4.4.5	Préserver la biodiversité et sensibiliser nos clients à la nature	128
4.2.1	Faire rayonner les atouts touristiques de nos territoires auprès de nos clients	94	4.5	Taxonomie Verte	131
4.2.2	Offrir à nos clients une restauration responsable	94	4.5.1	Le cadre réglementaire européen de la Taxonomie Verte	131
4.2.3	Renforcer nos liens avec les parties prenantes locales	96	4.5.2	Présentation de la gouvernance, du périmètre et des activités éligibles du Groupe PVCP	131
4.2.4	Utiliser les achats comme levier de contribution aux territoires	96	4.5.3	Présentation des indicateurs taxonomiques pour 2022/2023	132
4.3	Engager nos collaborateurs	97	4.6	Note méthodologique	136
4.3.1	Promouvoir des pratiques éthiques et responsables	97	4.6.1	Périmètre	136
4.3.2	Développer notre capital humain	99	4.6.2	Méthode de collecte des données	136
4.3.3	Mettre la satisfaction de nos clients au cœur de nos priorités	110	4.6.3	Notre contribution aux ODD	138
4.3.4	Soutenir les actions solidaires autour de nos sites	111	4.7	Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière	139
4.3.5	Stimuler la performance RSE de l'entreprise en développant les achats responsables	112	4.8	Tableau de concordance DPEF	143
			4.9	Plan de vigilance	143
			4.9.1	Cadre réglementaire	143
			4.9.2	Cartographie des risques du devoir de vigilance	144
			4.9.3	Procédures d'évaluation de la situation des marques, sous-traitants et fournisseurs	144

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 2021-2022	Données 2022-2023	Évolution de la performance
 CONTRIBUER AU DYNAMISME DES TERRITOIRES	Défaillance de participation à la vie économique locale	4.2.4	Atteindre 25 % des achats locaux en phase de construction et de rénovation à horizon 2025 sur Center Parcs Europe	CPE	79 %	21 %	↘
	Évolution des attentes des clients		Atteindre 25 % des achats locaux en phase d'exploitation à horizon 2025 sur Center Parcs Europe	CPE	57 %	56 %	↘
	Défaillance de relations avec nos parties prenantes (parties prenantes locales : élus, associations, voisinage, etc.)	4.2.3	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 %	→
 ACCÉLÉRER NOTRE TRANSITION ÉCOLOGIQUE	Risque climatique / Mauvaise gestion du bâti en exploitation	4.4.2.5	Atteindre 100 % de sites labellisés* clef verte (ou label équivalent : certification Biosphere pour PV Espagne, labellisation étiquette environnementale pour les campings maeva) en 2025 * PV France : sites avec stock >55% ou <55% déjà labellisés	CPE	100 %	100 %	→
				PV FR	58 %	68 %	↗
				PV ESP	3 %	36 %	↗
				Campings maeva	25 %	30 %	↗
			Atteindre 100% des sites certifiés ISO 14001 ou ISO 50001	CPE	100 %	100 %	→
		4.4.1	100 % des nouveaux projets portent une certification de construction attestant de la performance environnementale du bâti	PVCP	100 %	NA	Non concerné
	Défaut dans la gestion des déchets	4.4.2.3	70 % de déchets triés en phase d'exploitation à l'horizon 2025	CPE	53 %	62 %	↗
			80 % de déchets triés en phase de rénovation ou de construction	CPE	100 %	100,0 %	→
	Risque climatique / Incapacité à réduire les émissions de GES	4.4.3	Emissions Scope 1&2 (tCO ₂ e) - Obj - 51 % en 2030 Base 2019 : 148 095 tCO ₂ e	PVCP	130 946 tCO ₂ e (-11,2 %)	128 452 tCO ₂ e (-13 %)	↗
			Émissions 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 and Investments Base 2019 : 998 245 (tCO ₂ e)	PVCP	1 002 972 tCO ₂ e (+3,5 %)	997 217 tCO ₂ e (-0,1 %)	↗
		4.4.3	Part d'énergies vertes (sur base des consommations brute)	CPE	26,8 %	29 %	↗
			Atteindre 100 % d'électricité verte à l'horizon 2025 (sur la consommation totale d'électricité)	CPE	91,3 %	100 %	↗
		Risque climatique / Maîtrise défaillante des consommations d'énergies, de leurs tarifs et de la capacité d'autonomie	4.4.2.1	Réduire de 10 % a minima la consommation totale d'énergies en 2024 par rapport à 2021-2022 - donnée exprimée en intensité (kWh/nuitée) Base 2022 = 41kWh/nuitée d'hébergement	PV FR et ESP	41kWh/nuitée	39 kWh/nuitée (-4,9%)
Réduire de 10 % a minima la consommation totale d'énergies en 2024 par rapport à 2021-2022 - donnée exprimée en valeur absolue (MWh) Base 2022 = 112 951 MWh	PV FR et ESP			112 951 MWh	108 675 MWh (-3,9%)	↗	
Réduire de 15 % la consommation totale d'énergies en 2025 par rapport à 2019 - donnée exprimée en intensité (kWh/nuitée) Base 2019 = 170,9 kWh/nuitée d'hébergement	CPE			NA (158 kWh/nuitée)	146 kWh/nuitée (-14,6%)	↗	

AXE	Risques / Opportunités	Chapitre	Engagements	Périmètre	Données 2021-2022	Données 2022-2023	Évolution de la performance
 ACCÉLÉRER NOTRE TRANSITION ÉCOLOGIQUE	Risque climatique / Maîtrise défaillante des consommations d'énergies, de leurs tarifs et de la capacité d'autonomie	4.4.2.1	Réduire de 15% la consommation totale d'énergies en 2025 par rapport à 2019 - donnée exprimée en valeur absolue (MWh). Base 2019 : 765 253 MWh	CPE	714 842 MWh	699 396 MWh (-8,6 %)	↗
	Raréfaction des ressources primaires	4.4.2.2	Réduire de 16 % les consommations d'eau en 2025 par rapport à 2018-2019 - donnée exprimée en intensité (m³/nuitée) Base 2019 = 0,92 m³/nuitée d'hébergement	CPE	0,86 m³/nuitée (-6,52 %)	0,84 m³/nuitée (-8,7 %)	↗
			Réduire de 8 % les consommations d'eau en 2025 par rapport à 2018-2019 - donnée exprimée en intensité (m³/nuitée) Base 2019 = 0,582 m³/nuitée d'hébergement	PV FR et ESP	0,517 m³/nuitée (-11,2 %)	0,513 m³/nuitée (-11,9 %)	↗
	Dégradation de la biodiversité locale	4.4.1	Privilégier le développement des projets sur des sites déjà artificialisés - Part des sites livrés dans l'année	Direction Grands Projets	0 %	Aucun site livré cette année	Non concerné
		4.4.5.1	100 % des sites CP ayant un plan de gestion écologique en 2027*	CPE	15 %	19 %	↗
		4.4.5.2	% de sites offrant des activités nature en lien avec la biodiversité unique du site ou l'environnement local en 2025	CPE	19 %	41 %	↗
			100 % des club enfant proposant une activité nature	PV FR	100 %	100 %	→
 ENGAGER NOS COLLABORATEURS	Risque sur l'attraction et la rétention des collaborateurs / Manque de diversité et d'équité au sein des équipes	4.3.2.5	Part des COMEX/CODIR composés de 30 % de femmes a minima*	PVCP	20 % 1 CODIR/5	20 %	→
	Risque sur l'attraction et la rétention des collaborateurs / Insatisfaction des collaborateurs	4.3.2.6	Suivre l'engagement des collaborateurs via le calcul de l'e-NPS (employee Net promoter Score)	CPE	7	16	↗
				PV France	- 14	pas d'enquête réalisée cette année	Non concerné
				Holding	- 35	pas d'enquête réalisée cette année	Non concerné
				maeva	18	14	↘
	Attrait de potentiels talents pour les entreprises engagées	4.3.2.3	Taux de turnover des employés	PVCP	22,0 %	20,5%	↗
			Taux de retour des saisonniers	PV FR	40,3 %	43,0%	↗
	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	4.3.2.6	Taux de fréquence des accidents	PVCP	23,4	23,5	↘
			Taux de gravité des accidents	PVCP	1,2	1,2	→

* Senioriales exclues du périmètre de cet indicateur

4.1 Un Groupe engagé pour un tourisme à impact positif

4.1.1 Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, créateur de valeur

4.1.1.1 La feuille de route RSE au cœur du plan RéInvention

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 au service de la démarche RSE

La stratégie RSE est mise en œuvre dans l'ensemble du Groupe selon l'organisation suivante :

ORGANE DE GOUVERNANCE	RÔLES ET MISSIONS
CONSEIL D'ADMINISTRATION <i>Comité Stratégie & RSE</i>	- Constitué de 4 membres du Conseil d'Administration dont le Président du Groupe (Cf. Chapitre 3 de l'URD). <u>Missions :</u> - 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 ; - suivre les progrès du Groupe par rapport aux objectifs de réduction d'eau et d'énergie fixés à l'horizon 2025.
COMITÉ EXÉCUTIF	- Constitué de 10 membres (dont 1 femme). 2 réunions dédiées à la stratégie RSE au cours de l'exercice 2022-2023. - Responsable de l'application de la stratégie RSE et de l'atteinte des différents objectifs au sein du Groupe et de chaque <i>Business Line</i>.
ÉQUIPE RSE GROUPE	- Rattachée au Secrétariat Général du Groupe. <u>Missions :</u> - définit les orientations et actions stratégiques du Groupe en matière de RSE ; - accompagne les <i>Business Lines</i> dans la définition et le déploiement des feuilles de route ; - réalise le reporting extra-financier du Groupe.
RELAIS RSE	1 relai RSE dans chaque <i>Business Line</i> : 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.

Par ailleurs, Claire Gagnaire, en tant qu'administratrice indépendante du Groupe et Présidente du Comité RSE, porte les sujets environnementaux (énergie, carbone, eau...), sociaux et sociétaux au sein du Conseil d'Administration.

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 identifiés par le Groupe (voir partie 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 :

♦ **contribuer au dynamisme des territoires :**

- faire rayonner les atouts touristiques des territoires sur lesquels nous sommes implantés auprès des clients,
- offrir une restauration responsable,
- renforcer les liens avec les parties prenantes du Groupe ;

♦ **engager nos collaborateurs :**

- développer le capital humain de l'ensemble des collaborateurs dans leur diversité,
- stimuler la performance RSE de l'entreprise par les meilleures solutions fournisseurs,
- soutenir des actions solidaires autour des sites du Groupe via la Fondation ;

♦ **accélérer notre transition écologique :**

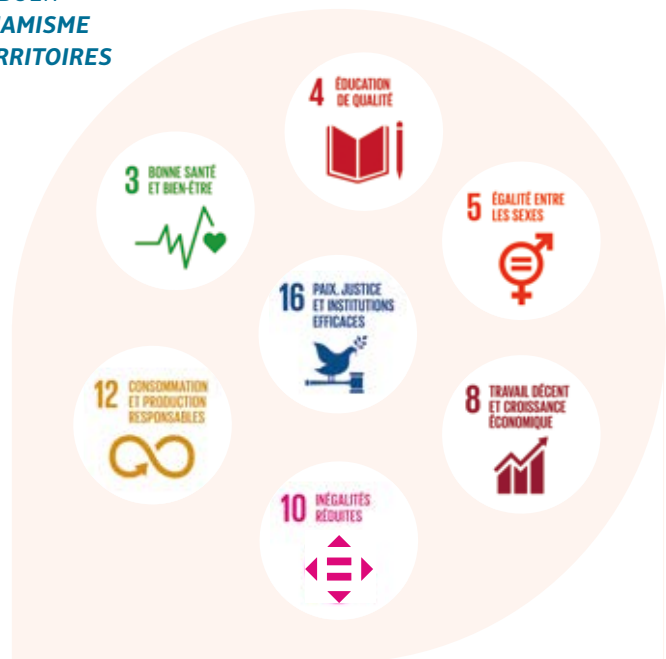
- améliorer la durabilité du bâti neuf et en rénovation,
- réduire notre empreinte environnementale en exploitation et en valorisant nos actions auprès de nos clients,
- protéger la biodiversité et en sensibilisant nos clients à la nature.

Au travers de sa démarche RSE, le Groupe PVCP contribue à 12 des 17 objectifs du Développement Durable des Nations Unies.

4



CONTRIBUER
AU DYNAMISME
DES TERRITOIRES



ENGAGER
NOS COLLABORATEURS



ACCÉLÉRER
NOTRE TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

Cette démarche est déclinée auprès de chaque *Business Line* et adaptée à leur spécificité. Une feuille de route opérationnelle est coconstruite 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 ;
 - engager les clients sur la réduction de leur empreinte Carbone ;
 - réduire la consommation d'eau et d'énergie avec leurs parties prenantes, dont les clients.
- ◆ Agir en partenaire des territoires :
 - orienter les clients vers des activités et expériences à faible empreinte Carbone sur les territoires ;
 - favoriser la consommation culinaire locale et responsable des clients.
- ◆ Grâce à des collaborateurs et des propriétaires engagés :
 - 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 ;
 - sensibiliser les collaborateurs et propriétaires aux enjeux du tourisme responsable et du changement climatique.

Center Parcs Europe

Engagement : Inspirer chacun à préserver, partager et profiter de la nature ensemble.

Cet engagement repose sur deux piliers : l'Humain et la Nature.

- ◆ Humain :
 - être un employeur responsable dans un climat de confiance et respect mutuel ;
 - favoriser un lieu de travail diversifié, équitable et inclusif ;
 - contribuer au développement socio-économique local ;
 - sensibiliser les clients d'une manière amusante et ludique.

◆ Nature :

- protéger et enrichir le capital naturel des sites en définissant des plans de gestion écologique ;
- limiter l'empreinte environnementale et contribuer à l'atténuation du changement climatique en réduisant les consommations d'énergies, en travaillant sur la performance du bâti et en développant des solutions en matière d'énergies renouvelables ;
- limiter l'empreinte sur les ressources naturelles en réduisant les consommations d'eau ;
- améliorer la gestion des déchets.

maeva

Engagement : Faire vivre des vacances tout sourire sans empêcher celui des générations futures

- ◆ Être engagés et responsables :
 - mesurer et travailler à réduire son empreinte Carbone ;
 - offrir un cadre de travail bienveillant qui permette à chacun de grandir ;
 - former nos collaborateurs pour permettre à chacun d'appréhender les défis sociaux et climatiques ;
 - grandir dans la solidarité en participant aux actions de la Fondation du Groupe.
- ◆ Engager nos vacanciers avec une plateforme de distribution qui facilite les vacances éco-responsables et inclusives :
 - faire émerger l'écologie comme un critère de choix sur nos parcours de vente ;
 - rendre possible les nouveaux usages pour des vacances décarbonées ;
 - sensibiliser nos vacanciers sur le parcours de vente et sur les lieux de vacances.
- ◆ Engager nos partenaires hébergeurs avec une plateforme de services qui les accompagne dans la transition écologique :
 - partenaires hébergeurs particuliers : proposer des solutions clé en main pour faciliter la rénovation des résidences secondaires ;
 - partenaires campings : développer les Campings maeva, première chaîne de campings qui met à disposition à la fois un concept marketing et un accompagnement en transition.

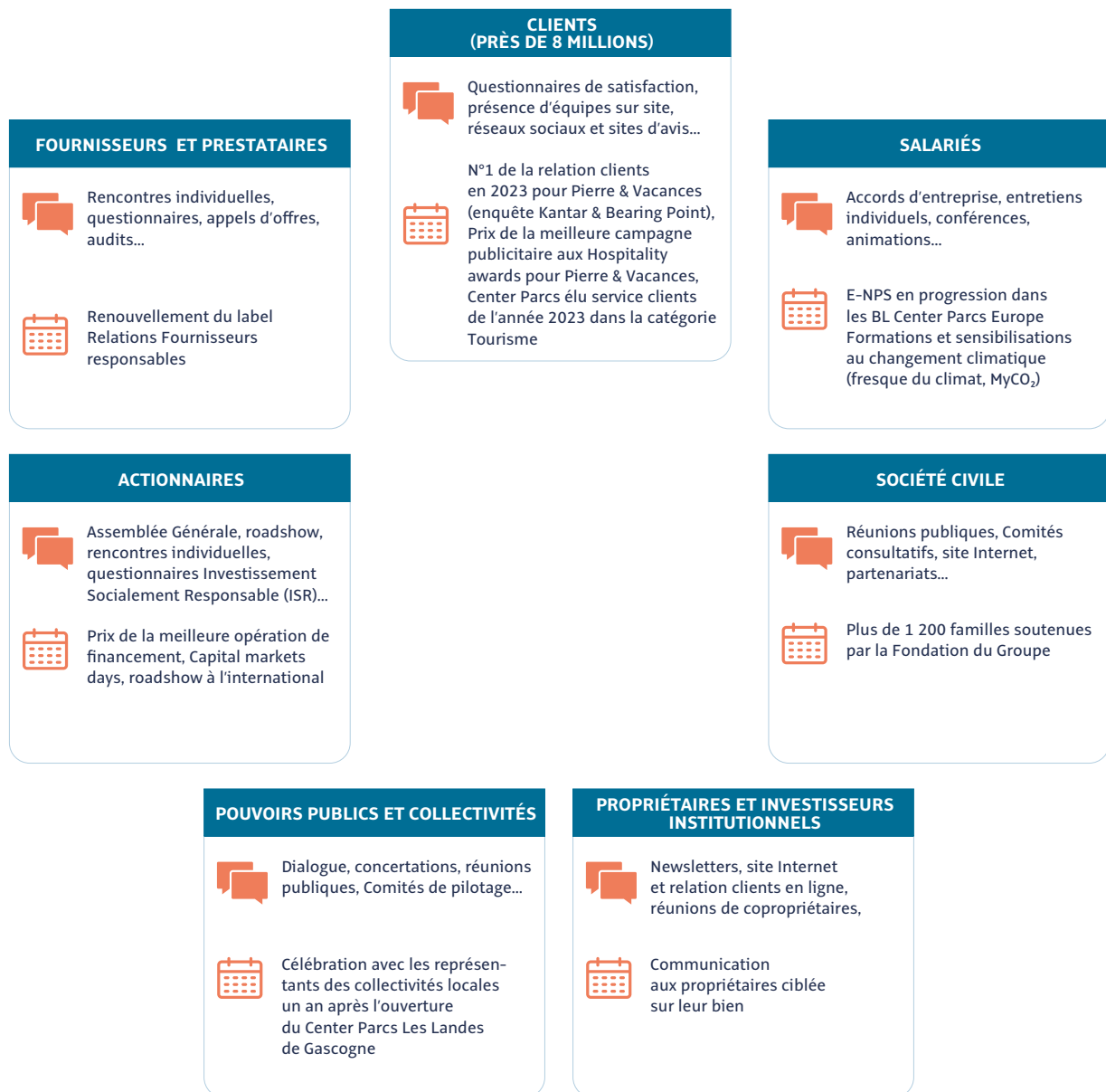
Direction du Développement et de l'Asset Management

- ◆ Des propriétaires impliqués.
- ◆ Des partenaires engagés.
- ◆ Des collaborateurs sensibilisés.

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 :



Moyens de communication



Faits marquants de l'année

4.1.2.2 Mesurer et évaluer la 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* et *Water Security*, Ethifinance et Vigeo ⁽¹⁾.

Les notes suivantes ont été attribuées au Groupe pour l'année 2022-2023 ⁽²⁾ :



Les scores obtenus à ces questionnaires témoignent de l'effort du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs en matière de RSE 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 du Document d'Enregistrement Unique, voir chapitre 1 : « Présentation du Groupe ».

(1) La méthodologie de notation de Vigeo a été modifiée en 2023 par rapport à 2021, expliquant ainsi la baisse de score du Groupe PVCP entre ces deux années.

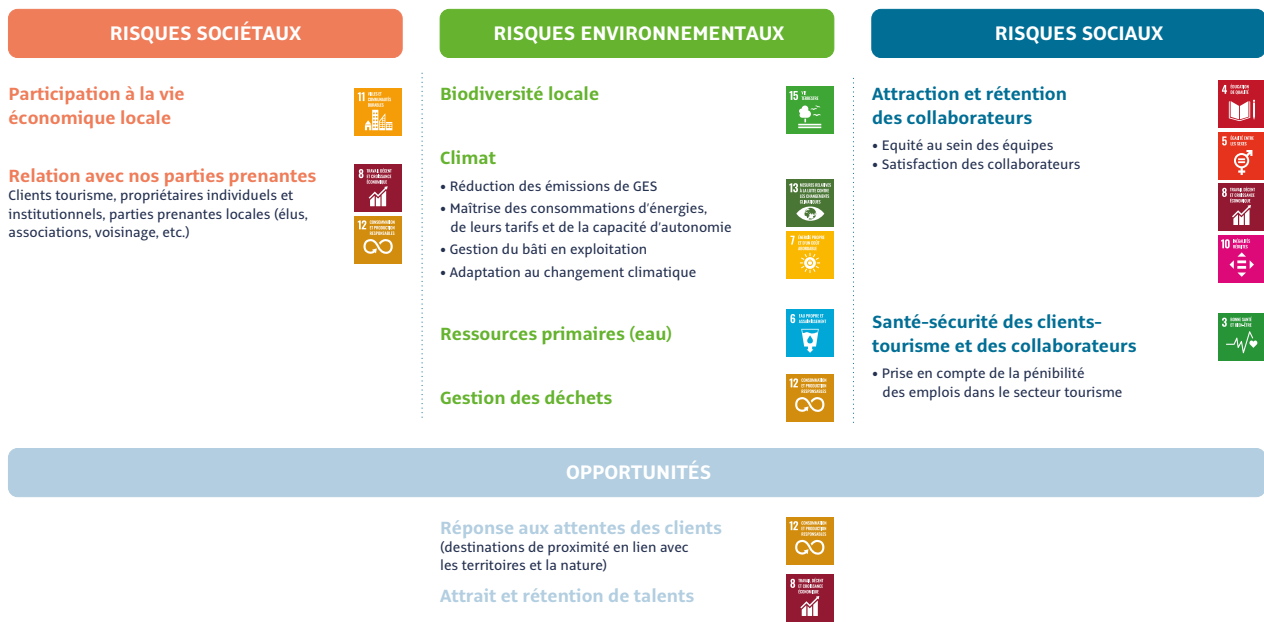
(2) Les résultats des questionnaires CDP n'étant pas encore connus par le Groupe en novembre 2023, les notations indiquées dans le présent document sont celles des questionnaires auxquels le Groupe a répondu lors de l'exercice 2021/2022, sur la base des données de l'exercice 2020/2021.

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.

Chaque risque a été évalué en fonction de son niveau d'occurrence et de son niveau de gravité. Par ailleurs, les évolutions actuelles et challenges à venir en matière de Développement Durable ont permis au Groupe d'identifier certaines opportunités.

Les principaux risques et opportunités extra-financiers sont énoncés ci-dessous :



Chaque type de risque est adressé par un des trois engagements de la stratégie RSE du Groupe. Les risques sociétaux sont adressés par l'engagement « Contribuer au dynamisme des territoires », les risques environnementaux par l'engagement « Accélérer notre transition écologique » et les risques sociaux par « Engager nos collaborateurs ».

Des interfaces existent entre les différents types de risques et également au sein des engagements ; ces corrélations entre risque et engagement ne sont pas strictes.

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. Convaincu de son utilité économique et sociale, le Groupe s'engage à ce que sa présence 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 le 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

Durant l'été 2023, 35 résidences Pierre & Vacances ont proposé des activités gratuites nature, plein air, locales et authentiques (tir à l'arc, escalade, visite guidée d'un marais salant au Pierre & Vacances du Pouliguen).

La *Business Line* Pierre & Vacances France a déployé des Livrets Digitaux sur 88 % de ses résidences au cours de l'année. Ils visent notamment à partager avec les clients les coups de cœur locaux. L'objectif est de les déployer sur l'ensemble des résidences. De plus, les collaborateurs travaillant sur les sites ont la possibilité de porter un badge « j'aime la gastronomie », « j'aime la nature », « j'aime la glisse », etc. pour mettre en avant un attribut de la région et favoriser le dialogue avec la clientèle.

D'après une enquête réalisée auprès de 1 000 clients ayant séjourné dans une résidence Pierre & Vacances France cet été, 88 % d'entre eux ont pu profiter d'activités aux alentours de leur hébergement, 95 % ont fait leurs courses alimentaires dans des commerces de la région et 88 % se sont restaurés dans des établissements voisins de la destination. Pour 39 % des clients, ces dépenses locales représentent plus de 500 euros. Cette étude montre que les sites Pierre & Vacances contribuent pleinement au développement économique des régions dans lesquels ils sont implantés. Chaque domaine Center Parcs est en contact avec l'office du tourisme afin de pouvoir promouvoir les sites d'intérêts locaux (sites d'intérêt patrimonial, naturel ou historique). Les produits régionaux issus de production locale sont également mis en avant, via l'organisation de marchés hebdomadaires, comme c'est le cas sur les sites de Hochsauerland (Allemagne), des Ardennes (Belgique) ou des Trois Forêts (France).

Résultats

- ♦ 35 % des résidences Pierre & Vacances France proposent une sélection d'activités en plein air, authentiques et locales, avec un objectif de 100 % d'entre elles d'ici 2025.
- ♦ 88 % des résidences Pierre & Vacances France ont déployé le livret digital intégrant les coups de cœur locaux.
- ♦ 100 % des sites Center Parcs mettent en avant les sites d'intérêt locaux.

4.2.2 Offrir à nos clients une restauration responsable

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 réalisés localement

sont également des vecteurs de soutien de l'économie locale. L'offre de plats locaux proposée à nos clients enrichit quant à elle l'expérience de nos clients par la spécificité locale qu'elle apporte.

N'opérant pas directement l'offre de restauration, le Groupe travaille de concert avec ses partenaires afin de s'assurer de la bonne mise en place de pratiques responsables, notamment sur le *sourcing* local, la lutte contre le gaspillage alimentaire et le bien-être animal.

Politique et plan d'actions

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 et authentique de la gastronomie locale au sein des restaurants partenaires. En 2023, 30 résidences bénéficient d'une offre de restauration, au sein même de la résidence ou à proximité directe.

Afin de respecter ses ambitions, Pierre & Vacances a rédigé une charte de restauration, annexée à chaque nouveau contrat et signée par les partenaires en charge de la restauration sur les sites. Cette charte comprend plusieurs recommandations 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.

Durant l'année 2022-2023, 5 résidences ont changé de partenaire restauration pour s'orienter vers un partenaire local et indépendant.

Par ailleurs, afin de limiter le gaspillage alimentaire, la mise en place de *Too Good To Go* a été proposée aux résidences offrant un service de petit-déjeuner. Depuis février 2023, deux résidences ont adopté ce service permettant ainsi de sauver 168 paniers repas qui représentent 420 kgCO₂eq d'émissions évitées. L'objectif est de le déployer à plus grande échelle dans les mois à venir avec les partenaires qui sont volontaires.

Center Parcs Europe

Une charte de restauration responsable a été établie et signée bilatéralement avec les partenaires opérant l'offre de restauration. Les principes directeurs de cette charte sont :

- ◆ privilégier des filières agroalimentaires 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 10 % des protéines animales en protéines végétales.

Center Parcs travaille également à promouvoir les produits locaux et l'approvisionnement local.

En Belgique, les restaurants de 4 villages sont opérés en interne. Sur les 4 parcs belges de Oostduinkerke, De Haan, Kempense Meren et les Ardennes ⁽¹⁾, la nouvelle carte du restaurant « Le Grand café » met en avant les produits belges proposés. Ainsi, 45 % des plats de la carte contiennent des produits belges.

Au sein du Center Parcs Les Landes de Gascogne qui a ouvert ses portes en mai 2022, 70 % des produits frais utilisés dans l'offre de restauration proviennent de fournisseurs basés en Nouvelle-Aquitaine ou en Occitanie.

Par ailleurs, soucieux d'améliorer les conditions de vie des animaux d'élevage, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs travaille depuis plusieurs années 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.

D'ores 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

Au regard du chiffre d'affaires Restauration et alimentation au détail :

- ◆ 36 % des sites du Groupe respectent les critères de bien-être animal relatifs au poulet de chair (*European Chicken Commitment*) et 100 % se sont engagés à les respecter d'ici 2026 ;
- ◆ 84 % des sites du Groupe ont d'ores et déjà abandonné l'approvisionnement en œufs et ovoproduits issus de poules élevées en cage ;
- ◆ 79 % des sites du Groupe ont signé une charte de restauration responsable.

(1) Restaurants opérés par Center Parcs en direct.

4.2.3 Renforcer nos liens avec les parties prenantes locales

Contexte

Le Groupe souhaite s'engager sur le long terme dans les territoires sur lesquels il est implanté. Cela se traduit notamment par le fait de tisser des relations durables et travailler de concert avec les partenaires locaux lors de la conception des nouveaux projets, et en phase d'exploitation. En effet, les autorités publiques, riverains, associations locales... sont 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 de grande envergure développés en interne ou portés par le Groupe, la concertation avec les parties prenantes locales est assurée par la Direction des Grands Projets ou la Direction du Développement. Par ailleurs, lorsque le Groupe fait appel à un promoteur externe, la concertation est menée par ce dernier.

Enfin, en exploitation, les directions des sites (Directeurs de zone chez Pierre & Vacances et General Managers chez Center Parcs) participent, à plusieurs titres, à la vie économique locale : en tant que clients de commerces et entreprises locales, en tant qu'employeurs et en tant que voisins implantés dans un quartier en lien avec ses habitants.

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.

Une enquête publique a été réalisée en 2019 dans le cadre de l'extension de Villages Nature® Paris. De plus, depuis le début du chantier, l'équipe en charge du développement de l'extension rencontre régulièrement les parties prenantes locales (mairies, organismes publics locaux).

Le projet Capella (rénovation lourde d'une résidence à Avoriaz) ne nécessite pas de permis de construire, mais le projet a néanmoins été présenté aux parties prenantes locales (mairie, pompiers, copropriété, syndic d'AFUL).

Résultats

100 % des projets de développement ont fait l'objet d'une concertation locale allant au-delà du dispositif légal ⁽¹⁾. Seul le projet d'extension de Villages Nature® Paris est concerné par cet indicateur et une enquête publique a été menée en 2019.

4.2.4 Utiliser les achats comme levier de contribution aux territoires

Le Groupe souhaite participer au dynamisme des territoires par le biais de ses achats.

Pour évaluer cette contribution, la Direction Achats mesure chaque année la distance entre l'adresse du fournisseur et l'adresse du site servi pour :

- ♦ les commandes d'exploitation des marques Pierre & Vacances France et Center Parcs Europe (ce sont les principales dépenses d'exploitation du Groupe, comparativement à maeva et Adagio) ;
- ♦ les commandes de prestations (pas de mobiliers et équipements) passées pour les chantiers de construction ou rénovation.

Quand la distance est inférieure à 150 km, le Groupe qualifie l'achat de local.

Par ailleurs, sur la France, le Groupe valorise les achats faits auprès d'entreprises relevant du Secteur du travail protégé et adapté (STPA).

Résultats

56 % des achats d'exploitation de Center Parcs Europe ont été réalisés à moins de 150 km.

55 % des achats d'exploitation de Pierre & Vacances France ont été réalisés à moins de 150 km.

21 % du montant des achats de construction et rénovation traités par la Direction Achats ont été réalisés auprès de fournisseurs localisés à moins de 150 km des chantiers. Ce résultat est difficilement comparable aux résultats des années précédentes, pendant lesquelles les travaux de constructions-rénovations avaient eu lieu dans des zones plus urbaines et fournies en entreprises du bâtiment. En effet, plus de 2/3 des achats de construction-rénovation traités par la Direction Achats durant l'exercice, concernaient la rénovation du Center Parcs Eifel (Allemagne) situé dans une zone peu fournie en entreprises du bâtiment. La Business Line Center Parcs a choisi d'employer une entreprise générale expérimentée et de grande capacité pour assurer cette importante rénovation dans les meilleurs délais.

Le montant des dépenses effectuées auprès du STPA a atteint 720 milliers d'euros HT (contre 630 milliers d'euros HT en 2021-2022).

(1) Cet indicateur est calculé seulement sur les projets de développement nécessitant la construction de nouveaux bâtiments de plus de 100 unités ou sur un site à forts enjeux environnementaux (situé à moins de 500 mètres d'une zone Natura 2000).

4.3 Engager nos collaborateurs



4.3.1 Promouvoir 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, de ses parties prenantes et de ses 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 2022/2023, 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 à l'ensemble des salariés au cours de l'exercice 2023/2024 ;
- ♦ la mise en place de contrôles comptables automatisés loi Sapin II, réalisés sur plusieurs entités du Groupe (qui seront effectivement lancés en fin d'année civile 2023) ;
- ♦ 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* ;
- ♦ la mise en place de questionnaires d'évaluation notamment un questionnaire anti-corruption envers nos fournisseurs à risques géré par la Direction des Achats et d'une plateforme d'évaluation des tiers ;
- ♦ la mise en place d'un Code de conduite fournisseurs (disponible en cinq langues) (voir partie 3.5 « Stimuler la performance RSE de l'entreprise en développant les achats responsables »).

Résultats

- ♦ 4 alertes ont été enregistrées via le dispositif d'alerte *Whispli* lors de l'exercice 2022/2023.
- ♦ Aucun contentieux n'a été enregistré concernant des pratiques de corruption ou des pratiques de concurrence déloyale lors de l'exercice 2022/2023.
- ♦ 201 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 traité dans le plan de vigilance. Le plan de vigilance du Groupe est traité au chapitre 9 de la DPEF.

4.3.1.3 Le RGPD : Règlement Général sur la Protection des Données

Contexte

Le cadre légal RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données), entré en vigueur en mai 2018, visant à protéger les individus en garantissant une utilisation respectueuse de leurs données, a permis au Groupe d'actualiser et renforcer les process mis en œuvre en interne pour traiter et sécuriser les données personnelles de ses clients, propriétaires, fournisseurs et de ses salariés de manière adaptée et pérenne et au regard d'une volonté d'amélioration continue. Cette qualité de traitement responsable et durable est d'autant plus attendue par nos clients, partenaires et fournisseurs, dont nous constatons, d'année en année, une meilleure connaissance et sensibilité au RGPD.

Au cours de l'exercice 2022/2023, l'effort a été concentré sur la formation des salariés via le *e-learning* proposé par la *Data Protection Officer* ainsi que sur la gestion du transfert des données hors de l'Union Européenne. Il était en effet important d'assurer que toutes les équipes, anciennes comme nouvelles, disposaient d'un même niveau d'information et de connaissances actualisées du RGPD.

Gouvernance

Basée sur le principe de subsidiarité, une organisation est mise en place pour assurer la gouvernance des sujets RGPD : celle-ci se compose d'une *Data Protection Officer* (DPO), rattachée à la Responsable *Compliance* Groupe, s'appuyant sur des *Deputy DPO*, qui sont des référents par marque, métier et/ou pays, et de *Data Privacy Officers*, ces derniers disposant de pouvoirs décisionnels.

Les deux instances de gouvernance, le *DPO Committee* et le *Data Privacy Committee*, se réunissent trois fois par an. Elles sont chargées de définir et/ou actualiser les standards, politiques et objectifs du Groupe relatifs à la protection des données.

Politique et plan d'actions

La politique RGPD du Groupe repose sur trois fondamentaux :

- ♦ pérenniser l'organisation *Data Privacy* mise en place via les retours et actualisations des standards et outils du Groupe PVCP, ainsi que la mise à jour du registre des traitements et des audits. Cette action passe par la conduite d'audits ponctuels mais aussi cycliques ;
- ♦ contribuer au développement des nouveaux projets et procédures ainsi que des métiers dans le respect du *Privacy by Design* ⁽¹⁾ avec les *Business Lines* ;
- ♦ continuer à former les collaborateurs, notamment les nouveaux entrants, sur l'enjeu de protection des données et les outils mis à leur disposition. Pour ce faire, plusieurs supports de formation et de sensibilisation ont été élaborés :
 - module *d'e-learning* : destiné à l'ensemble des collaborateurs, disponible en 5 langues visant à leur fournir les informations essentielles sur la réglementation RGPD. Le *e-learning* a été lancé en février 2023 à destination de tous les collaborateurs disposant d'une adresse e-mail ou pouvant être sujets à des problématiques en lien avec le RGPD,
 - le nuancier « Tout savoir sur le RGPD », outil pour répondre aux questions concrètes des collaborateurs sur site,
 - Un espace RGPD, comportant procédures, règles de bonnes pratiques et notes d'actualité, accessible à tout collaborateur via l'intranet du Groupe.

Résultats

251 participants au module *e-learning*.

Sur l'année 2022/2023, nous avons traité les demandes suivantes :

- ♦ 518 demandes RGPD (non contentieuses) soit près du double de l'année précédente. Les demandes concernent majoritairement des demandes de suppression de compte et/ou de données ;
- ♦ 2 demandes d'informations complémentaires par la CNIL (clôturées) ;
- ♦ 1 demande d'information complémentaire par l'Autorité allemande (clôturée) ;
- ♦ un contentieux soulevé par un propriétaire devant l'Autorité Belge avec clôture du dossier sans sanction ;
- ♦ un contrôle CNIL effectué sur le site Villages Nature® (en cours).

(1) Le principe de *Privacy by Design* implique de protéger les données personnelles dès la conception d'un outil ou d'un projet.

4.3.1.4 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

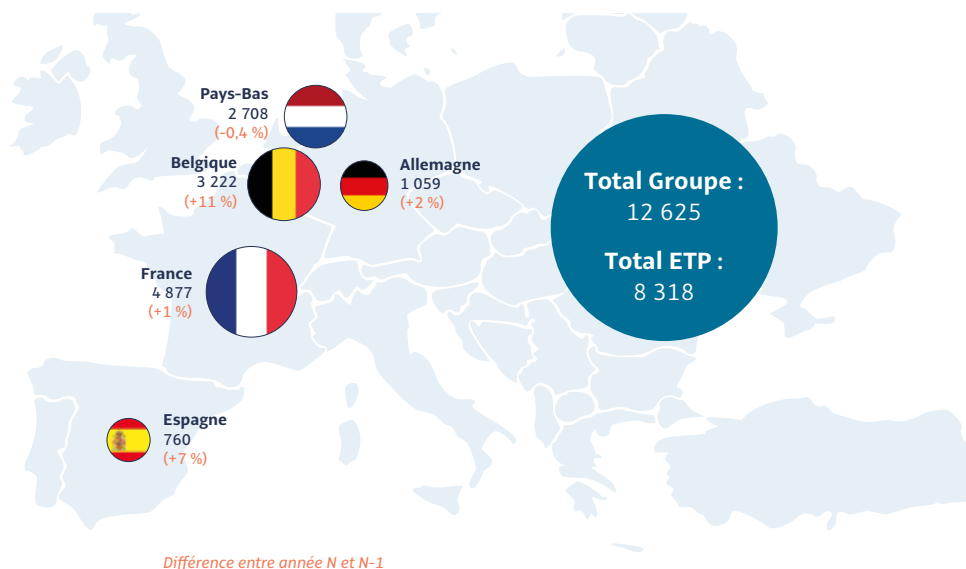
Contexte

Fort de plus de 12 000 collaborateurs, le Groupe considère le développement de son capital humain comme un enjeu majeur. En effet, dans le secteur de l'hospitalité, l'humain est au centre des préoccupations.

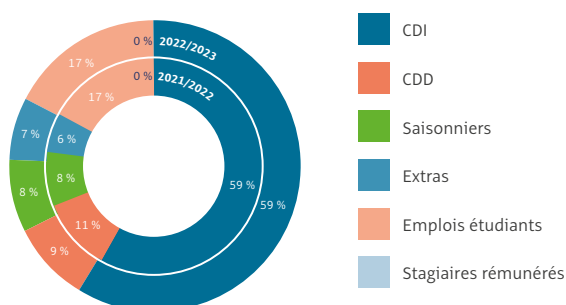
Pour accompagner cette évolution, la Direction des Ressources Humaines déploie sa stratégie autour des trois axes suivants :

- ◆ une culture d'entreprise partagée ;
- ◆ des salariés engagés ;
- ◆ des organisations de travail performantes.

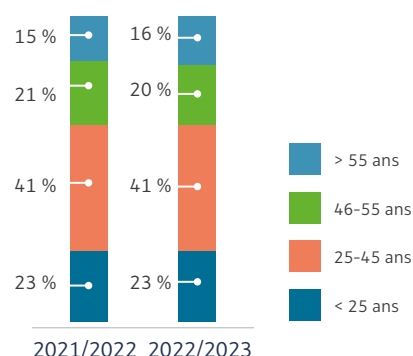
4.3.2.1 Le profil humain du Groupe



Répartition des effectifs au 30 septembre
par type de contrat



Répartition des effectifs au 30 septembre
par tranche d'âge



4.3.2.2 Encourager le développement des ressources

L'activité du Groupe est organisée autour d'une grande pluralité de métiers qui font appel à des compétences très variées :

- ♦ l'exploitation touristique : accueil, réception, maintenance, rénovation, sécurité, propreté piscine, animation, direction de site, contrôle d'exploitation ;
- ♦ les fonctions support : 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 divers et des implantations de travail sur 5 pays est 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.

Fidéliser les collaborateurs en favorisant la mobilité interne

Contexte

La promotion interne, les évolutions de métiers ou encore les mobilités géographiques sont autant d'opportunités qui existent au sein des entités qui composent le Groupe. Sur un marché de l'emploi en forte tension, le Groupe encourage la mobilité interne afin de favoriser la rétention des collaborateurs. À ces fins, des actions spécifiques ont été engagées pour renforcer le sentiment de fierté et d'appartenance.

Politique et plan d'actions

Favoriser la fidélisation

Le Groupe œuvre à fidéliser ses équipes en plaçant chaque collaborateur comme acteur de la transformation du Groupe. Cela se décline par des événements en présentiel (au siège du Groupe) pour favoriser des moments de convivialité, par des newsletters électroniques ou vidéo *Feel ReInvention*. Chaque *Business Line* complète ce dispositif Groupe pour partager ses spécificités.

La Direction Générale du Groupe anime la *ReInvention Leaders Community* (RLC) qui réunit le *top management* du Groupe. « Inspirer et être inspiré » est l'intention visée par le Groupe au travers de cette communauté. Véritable relais de transmission de la mise en œuvre du plan « RéInvention », elle impulse la dynamique de transition du Groupe de manière transversale à travers les différents métiers, les équipes opérationnelles et les différents pays où le Groupe est implanté.

En adéquation avec sa nouvelle image de marque et de sa Raison d'Être communiquées début 2023, la **Business Line Center Parcs Europe** a défini un nouveau cadre d'intervention pour ses équipes : « Les collaborateurs font vivre l'ambition et l'objectif de la marque. » Ainsi, la mission des *Happy Family makers* (les employés Center Parcs) s'articule autour de 4 engagements :

- ♦ contribuer à offrir l'expérience client attendue ;
- ♦ avoir la culture du service ;
- ♦ améliorer les échanges au sein des collaborateurs ;
- ♦ être un leader pour son équipe.

Cette mission a été partagée aux *Happy family makers* au printemps 2023 et déclinée sur plusieurs supports pour s'assurer de l'adhésion des équipes (digital, papier, cartes de jeux, *e-learning*s). Cette mission sera partagée aux équipes en charge de la propreté au cours de l'année 2023/2024.

Center Parcs Europe a renouvelé cette année son événement *We Are All Together* pour la troisième année consécutive. Ces sessions physiques sont des moments privilégiés d'échange et de partage entre le Comité Exécutif de la *Business Line* et l'ensemble des managers sur parcs où l'objectif est d'informer et d'expliquer la stratégie Center Parcs afin d'engager les collaborateurs sur les avancées et les futurs projets. Lors de l'édition 2023, plus de 1 000 managers ont participé aux présentations en présentiel dans chacun des 27 parcs. Les questionnaires envoyés aux participants après chaque session indiquent que ces réunions annuelles sont fortement appréciées des collaborateurs, qu'elles participent à créer un esprit d'équipe et permettent à chacun d'entre eux d'être pleinement associé au plan RéInvention.

(1) Changement de grade ou de fonction.

Promouvoir la mobilité interne

Un process facilite la mobilité interne au sein du Groupe. Ainsi, les postes à pourvoir sont mis à la disposition de tous les collaborateurs par l'intermédiaire de la plate-forme 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. On dénombre 989 promotions internes ⁽¹⁾ au cours de l'exercice à l'échelle du Groupe.

Plus spécifiquement, Center Parcs a mis en place des expérimentations sur les parcs de Meerdal et de Limburgse Peel pour offrir des postes proposant plus de variétés aux employés.

Quant à la **Business Line Pierre & Vacances**, elle a lancé un appel à candidatures « Manager de demain ». Ce programme vise à recruter des *middle managers* (qui ont des fonctions d'encadrement et de reporting) en tant que chef.fe de réception ou gouvernante et qui sont clés pour assurer une exploitation optimale des sites. Ce programme s'adresse à des saisonniers ayant effectué au moins une saison, qui ont performé et ont envie de pérenniser leur poste. Suite à une formation de 2 semaines, un poste en CDI leur sera proposé sur une des résidences en France.

Au sein de **maeva**, les mobilités sont également encouragées. À titre d'exemple, l'une des dernières intégrations au sein du Comité de Direction de **maeva** a vu la promotion interne d'une collaboratrice préalablement au poste de Responsable développement des activités camping chez **maeva**.

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.

4.3.2.3 Faire face aux difficultés de recrutement du secteur

Contexte

Pour répondre à la désaffection du secteur de l'hôtellerie-restauration qui a fait suite à la crise du Covid, des efforts conséquents ont été réalisés depuis 2021 pour faire évoluer les niveaux de rémunération et ainsi accroître l'attractivité des métiers.

L'enjeu est donc de conduire l'évolution des métiers, des compétences et de la culture d'entreprise pour accompagner :

- ♦ la montée en gamme des résidences et domaines qui nécessite des travaux de rénovation afin de répondre à l'exigence accrue des clients sur la qualité et la modernité de nos produits et services ;
- ♦ la transition environnementale du Groupe qui induit l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et la production d'énergies renouvelables sur site, et qui requiert des expertises spécifiques et très prisées actuellement ;

- ♦ 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...);
- ♦ l'évolution du *business model* avec le développement du *contract management* et des franchises (qui induisent une demande croissante des équipes juridiques notamment).

Pour contribuer à l'évolution de ses métiers, le Groupe a également identifié le besoin d'expertises nouvelles :

- ♦ pour Pierre & Vacances, il s'agit d'accompagner la saisonnalité de l'activité en renforçant les équipes sur sites, sur des métiers comme le nettoyage, la réception et la maintenance ;
- ♦ pour Center Parcs, les enjeux portent sur les métiers de l'espace aquatique et du nettoyage pour assurer une expérience client optimale ;
- ♦ pour maeva, des Responsables d'agence ont été recrutés pour soutenir le développement des agences maeva Home.

Politique & plan d'actions

La refonte des parcours d'intégration dans l'ensemble du Groupe a été une priorité cette année traduisant une volonté de renforcer l'adhésion des nouveaux collaborateurs tant au niveau de leur *business Line* qu'au niveau du Groupe.

Chaque nouveau collaborateur participe à un programme d'intégration d'une journée où sont présentées les valeurs et la stratégie du Groupe.

Au sein du siège parisien, un livret d'accueil communiqué aux nouveaux collaborateurs ainsi qu'à l'ensemble du personnel a été finalisé en septembre 2023, présentant l'activité de nos *Business Lines*, les ambitions du plan RéInvention, les engagements sociétaux et environnementaux du Groupe et les avantages collaborateurs.

Chaque *Business Line* décline à son niveau ses propres programmes d'intégration.

Au sein de la *Business Line maeva*, le processus d'intégration est commun à tous les métiers ; il comprend notamment un déjeuner avec le Directeur Général de maeva dans le but de favoriser la proximité et le sentiment d'appartenance.

La *Business Line Pierre & Vacances* a également déployé son parcours d'intégration en s'assurant de sa mise en œuvre dans l'ensemble de ses établissements en France et aux Antilles, permettant ainsi aux nouveaux collaborateurs de s'approprier leur nouvel environnement de travail et d'être plus rapidement opérationnels.

Sur la *Business Line Center Parcs*, un nouveau programme d'intégration est mis en place à compter d'octobre 2023 afin de répondre aux besoins des nouveaux collaborateurs pour les sensibiliser à la culture de service, les aider à évoluer dans leur nouveau rôle afin qu'ils se sentent à l'aise, reconnus et prêts à exceller dans leurs fonctions. Ce parcours se déroule en 8 étapes, de la signature du contrat à la première évaluation annuelle.

L'attractivité des marques, le recrutement et la fidélisation du personnel, tout particulièrement des saisonniers, constituent des enjeux majeurs pour le Groupe. En effet, **Pierre & Vacances** doit recourir à environ 900 saisonniers l'hiver et 1 200 saisonniers l'été pour opérer ses résidences de manière optimale en haute saison. Par ailleurs, les *Business Lines* ont dû avoir recours à des prestations externes et à l'emploi intérimaire pour couvrir le déficit de main-d'œuvre interne.

Le programme « Après l'effort, le réconfort » mis en place en 2021 a été poursuivi au cours de l'année 2022-2023. Il s'agit d'offrir un séjour pour 4 personnes à chaque collaborateur saisonnier dans une résidence Pierre & Vacances en fin de saison. Par ailleurs, un nouveau poste a été créé afin d'animer la communauté des saisonniers. Il permet de communiquer plus facilement les informations de la *Business Line* et contribue au sentiment d'appartenance.

Résultats

- ♦ Taux de fidélisation des saisonniers : 42,6 % (+ 2,3 points % vs. 2021/2022)

Cette hausse du taux de fidélisation reflète un regain d'intérêt pour les métiers de l'hôtellerie et de la restauration après la période de difficulté de recrutement qui avait suivi la crise du Covid. Cette difficulté s'expliquait par le fait qu'à la sortie de la crise sanitaire, les saisonniers récurrents avaient témoigné de nouvelles attentes, plus fortes.

Par ailleurs, le taux de *turnover* s'élève à 21 %, en légère baisse par rapport à l'année dernière. Ce taux prend en compte les contrats à durée indéterminée pour la France et l'Espagne. Pour la Belgique, les Pays-Bas et l'Allemagne, les contrats à durée déterminée sont également intégrés.

	2021/2022	2022/2023
Nombre d'entrées	2 357	2 091
Nombre de sorties	2 290	2 150
TAUX DE ROTATION	22 %	21 %

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 et l'évolution des collaborateurs.

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*.

Au sein de la *Business Line Pierre & Vacances France*, l'accent a été mis sur 3 sujets prioritaires :

- ♦ la sensibilisation aux sujets RSE (voir plus bas) ;
- ♦ le programme « Manageons la réussite de nos équipes » s'étend sur 5 mois et alterne présentiel et distanciel. Il vise à ancrer une culture managériale commune, adaptée aux enjeux de transformation de la *Business Line* et à développer les capacités des managers pour accompagner les équipes au quotidien afin d'améliorer l'expérience des clients tout en étant soucieux du bien-être des collaborateurs. Au cours de l'année 2022-2023, 25 managers ont été formés ;
- ♦ les formations visant à garantir une expérience optimale des clients ainsi que leur sécurité et celle des collaborateurs : habilitation électrique, gestion des litiges et des incivilités, accueil clients, ménage.

Chez **Center Parcs Europe**, deux nouveaux programmes de leadership ont été lancés au cours de l'année. Le premier s'adresse aux 900 managers (basés dans les parcs ou aux sièges) de la *Business Line*. Il s'agit d'un programme alliant atelier en présentiel et temps d'introspection avec le support d'un outil numérique. L'objectif est que le manager identifie 3 besoins en termes de développement de ces compétences en leadership et qu'il puisse suivre 2 formations pour y répondre. Le second programme s'adresse aux 100 collaborateurs reportant directement aux membres du CODIR Center Parcs Europe. D'une durée de 6 mois, ce programme hybride (sessions en présentiel et à distance) offre 3 modules visant à faire gagner en compétences les managers sur les thèmes suivants : Prendre soin et inspirer son équipe, Faire confiance et Engager ses collaborateurs.

En complément, des sessions de formation « à la carte » sont disponibles en fonction des besoins des collaborateurs : gestion du stress, résilience, comment intégrer la stratégie dans le champ de son d'intervention.

Enfin, chaque parc a déployé sa *learning community* afin de créer une communauté apprenante à laquelle chaque collaborateur peut contribuer.

Au niveau **Holding**, des formations managériales ont été organisées pour faciliter l'intégration des nouveaux arrivants et favoriser également la cohésion des équipes. Par ailleurs, la Holding a mis en place au travers de son nouveau programme d'intégration (voir plus haut).

Dans le cadre du déploiement des parcours d'intégration, des formations relatives à la maîtrise des processus internes au Groupe sont en cours d'élaboration. Des modules de formations spécifiques ont par ailleurs été mis en place en accès *e-learning* par le Groupe et sont disponibles pour l'ensemble des collaborateurs sur des thématiques Handicap et RGPD. D'autres modules de formation visant à développer les *soft skills* sont également disponibles. Enfin, les besoins de développement professionnels sont collectés via les supports d'entretiens annuels et entretiens professionnels afin de consolider le plan de formation qui est mis en œuvre sur la base des besoins émis tant par les managers que par les collaborateurs.

Par ailleurs, **un programme de sensibilisation aux enjeux RSE** a été déployé depuis 2 ans. Fondé sur le principe « comprendre pour mieux agir », il a pour but d'embarquer les collaborateurs dans la dynamique RSE engagée par le Groupe et de les mobiliser sur le sujet. L'objectif est d'avoir sensibilisé 100 % des collaborateurs (en CDI) d'ici 2025.

Un focus a été mis dans un premier temps sur les sujets environnementaux : la ressource eau, la biodiversité et tout particulièrement le climat & le carbone (décryptage de l'empreinte Carbone du Groupe, changement climatique et ses conséquences pour notre activité, leviers d'action).

Ce programme prend la forme d'ateliers, d'interventions externes ou encore de réunions *live*.

De nombreuses activités et moments conviviaux ont été proposés dans le cadre de la Semaine Européenne du Développement Durable (SEDD) : conférence avec l'hydrologue Emma Haziza, ateliers cuisine végétarienne, réunion *live* sur l'avancement de la stratégie RSE. Au total, la SEDD d'octobre 2022 a réuni 545 collaborateurs qui ont participé à au moins une activité sur la semaine.

La Direction RSE a proposé d'autres formats de sensibilisation des collaborateurs avec la participation d'intervenants externes (ex. l'ADEME et une entreprise spécialisée dans la rénovation énergétique) pour permettre aux collaborateurs de mieux comprendre les enjeux de la transition écologique du Groupe ainsi que leur transition personnelle.

L'atelier Fresque du Climat a été poursuivi cette année sous un format d'une demi-journée dont une partie est centrée sur les effets du changement climatique sur le tourisme et les marques du Groupe. L'atelier a été rendu obligatoire pour les collaborateurs de la Direction des Achats et de l'IT. À ce jour, 595 collaborateurs et 82 % des membres de la RLC (*ReInvention Leader Community* - 150 Top managers) ont participé à l'atelier. En complément de cet atelier, le Groupe propose à ses collaborateurs *MyCO₂* qui permet de calculer son empreinte Carbone personnelle et trouver des leviers pour la réduire. Depuis son lancement en janvier 2023, 67 collaborateurs ont calculé leur empreinte Carbone personnelle.

- ♦ En plus de la Fresque du Climat rendue obligatoire et ayant comptabilisé 182 participants, les ateliers *MyCO₂*, et une initiation au tourisme durable (35 collaborateurs), la *Business Line Pierre & Vacances* a lancé son programme PV Académie. Il permet aux collaborateurs d'avoir un accès à la formation en ligne d'Axa Climate School renommée « Comprendre & Agir pour le Climat ». Chaque mois, les collaborateurs en CDI ont accès à un module de moins d'une heure composé de vidéos pour comprendre et savoir agir pour réduire notre empreinte sur le climat.

Les actions visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves seront adressés par les directions des Ressources Humains au cours du prochain exercice.

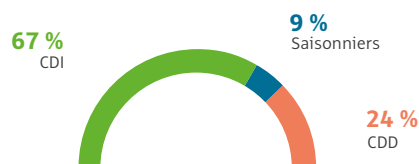
Résultats

Sensibilisation des collaborateurs :

- ♦ 7 temps forts ont été proposés aux collaborateurs sur cette année avec des interventions à distance ou des activités physiques ;
- ♦ 13 % des collaborateurs ont été sensibilisés au changement climatique et à ses effets.

Résultats

Répartition des salariés formés par type de contrat



	2021/2022	2022/2023
Nombre total d'heures de formation	64 369	73 174
Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé	10,6	12,8
Part des salariés formés	50 %	45 %
Part des femmes parmi les salariés formés	59 %	57 %
Budget formation (en euros)	2 382 661	3 161 815

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 206 unités bénéficiaires en 2022 ⁽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 un entretien de situation 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.

(1) Le reporting de la Mission Handicap France est effectué sur l'année calendaire 2022.

Plusieurs actions ont été menées au cours de l'exercice :

- ♦ 24 sujets de sensibilisation différents abordés avec 39 *emailings* (handicaps invisibles et maladies chroniques, asthme, fibromyalgie, sclérose en plaques, SOPK, endométriose, autisme, handicaps sensoriels et psychiques, jeux paralympiques) et plus de 1 200 participations des collaborateurs (présence sur stand, participation aux jeux présentiels/virtuels, réponse aux quizz...) ont été enregistrées ;
- ♦ DuoDay : Pour la quatrième année consécutive, le Groupe a participé au DuoDay le 17 novembre 2022. Durant une journée, une personne en situation de handicap forme un duo avec un professionnel pour découvrir un métier et une entreprise. Au total, 45 collaborateurs du Groupe PVCP se sont mobilisés pour proposer un duo. Ainsi, 20 duos ont été formés. Finalement 12 ont été réalisés : 9 au siège et 3 sur sites. 8 duos ont malheureusement été annulés suite à l'absence des stagiaires concernés ;
- ♦ le Groupe a maintenu son travail avec l'association LEA afin que l'association intervienne pour accompagner les collaborateurs aidants dans leurs démarches administratives et médicales. Le Groupe et l'association LEA ont notamment travaillé ensemble pour Septembre en Or (don de vie) et pour la conférence sur le trouble de déficit de l'attention avec ou sans hyperactivité (TDAH).

Cancer et Emploi : Possible équation ?

Le Groupe s'engage sur la compatibilité du cancer et de l'activité professionnelle et maintient ses actions pour la lutte contre le Cancer.

- ♦ La semaine nationale de lutte contre le cancer (du 14 au 20 mars) a été l'occasion pour le Groupe de proposer une conférence « Cancer et Emploi : possible équation ? » à laquelle 60 collaborateurs ont participé.
- ♦ Dans le cadre d'Octobre Rose, 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 « #20000marquepagespourcurie » lancé par l'institut Curie dans le cadre d'Octobre Rose. Pendant tout le mois de septembre, les collaborateurs se sont mobilisés et ont confectionné 2 025 marque-pages.

Des actions sont également mises en œuvre en Espagne, Belgique, au Pays-Bas et en Allemagne, mais non consolidées à l'échelle du Groupe.

Résultats

	2021/2022	2022/2023
Proportion des collaborateurs reconnus travailleurs handicapés	5 %	5 %
Nombre de travailleurs handicapés présents au cours de l'année	235	223
Nombre de salariés reconnus travailleurs handicapés recrutés au cours de l'année	21	16
Nombre d'adaptations de l'environnement de travail des travailleurs handicapés	17	10

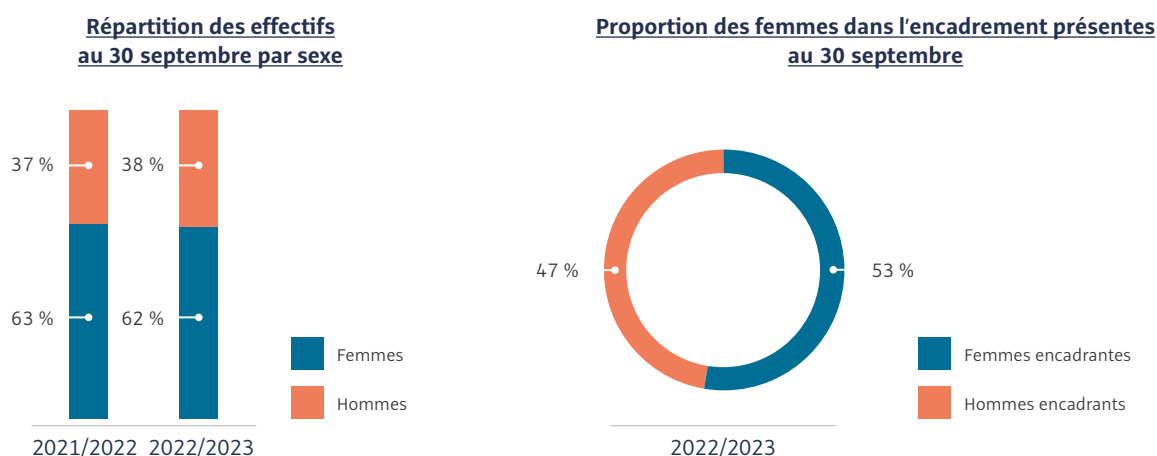
Favoriser la diversité et l'équité femmes-hommes

Dans le cadre du plan RéInvention, le Groupe souhaite progresser pour atteindre une représentation des sexes égale, notamment dans les fonctions managériales.

Les femmes sont bien représentées dans les métiers opérationnels : sur la population des managers, 53 % sont des femmes.

Au sein de la communauté des « Top managers » ⁽¹⁾ du Groupe, 31 % des membres sont des femmes.

(1) Reinventing Leaders Community.



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	2021/2022	2022/2023
COMEX Groupe	10 %	10 %
Center Parcs Europe	18 %	18 %
Pierre & Vacances France	25 %	25 %
Pierre & Vacances Espagne	36 %	37,5 %
maeva	25 %	28,6 %

Politique et plan d'actions

Au cours de l'année 2022-2023, les équipes Ressources Humaines ont ciblé leurs efforts sur la mise en œuvre du plan RéInvention. Des plans d'actions en matière d'égalité femmes-hommes seront initiés au cours de l'année 2023- 2024 au niveau Groupe et également dans les autres pays où le Groupe opère.

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 concernant la part de femmes dans 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 Sites femmes d'ici 2025.

Par ailleurs, le Groupe respecte la Loi Copé-Zimmermann. Par conséquent, le Conseil d'Administration est composé à 40 % de femmes.

Au sein de la **Business Line Center Parcs**, une démarche visant à favoriser l'inclusion et la diversité a été initiée au cours de l'année. Conscient de l'intérêt d'avoir des équipes inclusives, Center Parcs a rédigé un manifeste s'engageant à accueillir la diversité des collaborateurs, quels que soient leur race, leur origine ethnique, leur sexe, leur orientation sexuelle, leur âge, leur religion, leurs caractéristiques physiques ou capacités mentales. Les *Happy Family Makers* doivent refléter la communauté de clients. Afin de mettre ce sujet en action, Center Parcs Europe a mis en place des groupes de travail dans chaque pays, afin d'être au plus proche des marchés de l'emploi locaux et d'avoir une bonne compréhension des opportunités, difficultés, contextes nationaux et de la législation. Ces groupes de travail se concentrent sur des actions liées à la diversité des genres, à la diversité culturelle et à la diversité des âges, ainsi qu'à l'intégration des personnes éloignées du marché du travail. En partageant des actions au niveau européen, Center Parcs vise ainsi à créer des bonnes pratiques pour sensibiliser et intégrer ces enjeux dans le comportement des collaborateurs au quotidien.

Résultats

20 % des COMEX/CODIR ⁽¹⁾ sont composés de 30 % de femmes *a minima*, soit 1 sur 5.

(1) Senioriales exclues du périmètre de cet indicateur.

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 ⁽¹⁾. Il a commencé à être déployé lors de l'exercice précédent et l'est sur la majeure partie des *Business Lines* cette année.

Politique et plan d'actions

Au cours de l'année, la Direction des Ressources Humaines de **Pierre & Vacances** a rédigé un nouveau Règlement intérieur (qui entre en vigueur le 1^{er} octobre 2023). Ce document intègre la protection du lanceur d'alerte, la prévention du harcèlement moral et sexuel. Par ailleurs, Pierre & Vacances s'est doté d'une charte en matière de lutte contre le harcèlement qui marque la volonté de la *Business Line* de prévenir et lutter contre le harcèlement. Cette charte détaille les mesures à mettre en œuvre en cas de signalement. Par ailleurs, 2 employés sont identifiés comme référents sur ce sujet ; ils sont le point de contact des collaborateurs sur ces sujets de harcèlement.

Chaque année, les *Business Lines* Pierre & Vacances France, Center Parcs Europe, maeva et la Holding réalisent une enquête de satisfaction auprès des collaborateurs et calculent ainsi le e-NPS.

Au sein de **Center Parcs Europe**, les processus mis en place par les équipes en charge des Ressources Humaines prévoient une boucle de *feedback* continue entre les collaborateurs, leurs managers et la Direction. S'appuyant sur un outil perfectionné et dédié à « la voix des employés », une enquête annuelle est réalisée auprès de tous les collaborateurs de Center Parcs depuis 2021 permettant de mesurer le degré d'engagement des employés à l'égard de la culture, du leadership et des responsabilités qui constituent leur expérience au travail. De cette enquête résulte le *Employee Net Promotor Score* (e-NPS). Un objectif d'amélioration de 24 points du e-NPS a été fixé entre 2021 et 2025.

De son côté, **maeva**, soucieux de la qualité de vie de ses collaborateurs, a mis en place depuis 2019 l'outil d'écoute des collaborateurs : « Peakon ». Les retours collectés avec Peakon alimentent la stratégie RH et bien-être au travail.

Afin de contribuer à une amélioration continue des résultats à ces enquêtes, les différentes *Business Lines* du Groupe mettent en place, chacune de leur côté, des actions visant à améliorer la satisfaction de leurs collaborateurs au travail.

Chez **Center Parcs Europe**, à la suite de l'enquête de satisfaction annuelle, une phase de dialogue est alors engagée. Les managers répondent aux commentaires et suggestions 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 de ces plans d'actions.

Par ailleurs, Center Parcs Europe a lancé en avril 2023 la seconde édition de la compétition « Reinvent CP ». Ce challenge interne, d'une durée de neuf mois, permet à tous les collaborateurs Center Parcs Europe de jouer un rôle actif et prendre pleinement part au renouveau de la marque. Cette compétition illustre parfaitement le dynamisme de la marque : tester de nouvelles idées et en tirer les meilleurs enseignements. Pour participer à la compétition « Reinvent CP », les collaborateurs doivent choisir parmi l'un des trois grands sujets suivants, en lien avec la stratégie Réinvention 2025 : Challenge Parcours Collaborateur ; Challenge RSE ; Challenge Parcours Client. Au total, 17 équipes ont participé à cette nouvelle édition. Dix ont été retenues et vont être accompagnées pour travailler au déploiement de leurs idées. En janvier 2024, chaque équipe présentera son projet devant un jury composé des membres du Conseil Exécutif Center Parcs Europe. Le gagnant de chaque challenge sera une nouvelle fois accompagné pour déployer son idée sur les parcs. L'objectif de ce challenge interne est d'intégrer l'ensemble des collaborateurs à la stratégie d'innovation de la marque et d'associer les salariés à la création du Center Parcs de demain.

De son côté, pour favoriser le lien social et développer la convivialité dans les échanges au travail, **maeva** a mis en place :

- ♦ une équipe de collaborateurs volontaires, la *Team Happiness* chargée d'organiser des moments de partage chaleureux régulièrement dans l'année ;
- ♦ les « HappyRo », rendez-vous d'échange mensuel imaginé par des collaborateurs pour l'ensemble des collaborateurs (événement hybride pour permettre à tous les collaborateurs d'être présents). Au programme : partage de chiffres-clés sur l'activité, intervention inspirante d'une personnalité le plus souvent externe à l'entreprise, et partage d'un moment informel.

De plus, la *Business Line* **Pierre & Vacances France** a lancé l'initiative « Bien-être au travail ». Grâce à cette initiative, plusieurs moments de bien-être ont été proposés aux collaborateurs : séance d'ostéopathie gratuite, réveil musculaire (en visio et en présentiel), formation aux gestes qui sauvent ou atelier de sensibilisation à la sédentarité au travail.

Par ailleurs, des moments de convivialité, les « Happy@Work », sont organisés chaque mois au siège parisien du Groupe afin de favoriser l'échange entre les équipes et contribuer à la qualité de vie au travail.

Enfin, la Holding a mis en place une permanence hebdomadaire d'un service d'assistance sociale en septembre 2023 afin d'adresser les besoins des employés relatifs à des problématiques personnelles.

Enfin, Center Parcs Europe incite tout au long de l'année ses collaborateurs à pratiquer une activité physique via le programme Fit@work et des challenges sportifs organisés régulièrement comme le Sportsday, tournoi européen organisé chaque année et réunissant plus de 1700 collaborateurs issus de l'ensemble des domaines autour de plusieurs disciplines sportives.

Résultats

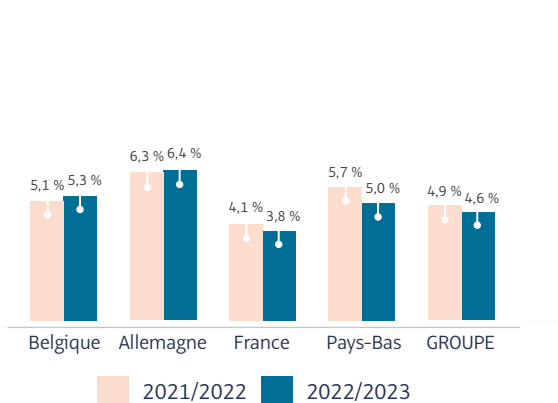
- ♦ e-NPS Pierre & Vacances France : - 14 (résultats 2021/2022) ⁽²⁾.
- ♦ e-NPS Center Parcs Europe : + 16 (hausse de 9 points par rapport à l'exercice 2021/2022).
- ♦ e-NPS maeva : + 14 (baisse de 4 points par rapport à l'exercice 2021/2022).
- ♦ e-NPS Holding : - 35 (résultats 2021-2022).

(1) Son mode de calcul est similaire au NPS (cf. chapitre expérience client 3.3.1).

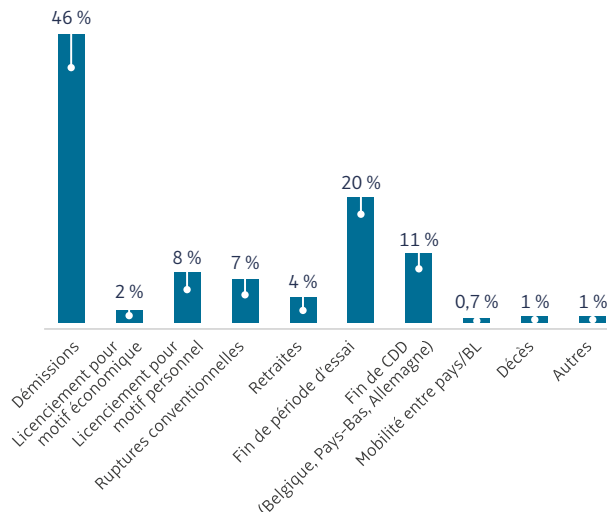
(2) En l'absence d'enquête collaborateurs effectuée au cours de l'année 2022/2023, les résultats communiqués correspondent à ceux de l'enquête menée en 2021/2022 pour la Holding et Pierre & Vacances France.

Sur Pierre & Vacances France :

Taux d'absentéisme



Répartition des départs par motif en 2022/2023



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 des *Business Lines* Pierre & Vacances 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 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).

Plan d'actions

Pierre & Vacances France

L'année 2022/2023 a été marquée par la réorganisation du service Santé et Sécurité de la *Business Line* **Pierre & Vacances France**. Deux personnes avec des domaines d'expertises complémentaires composent cette équipe.

Cette réorganisation a permis de mettre l'accent sur les visites de risque. L'objectif est que chaque zone ait été visitée par l'équipe Santé et Sécurité d'ici la fin de l'année 2023 (56 % à fin septembre). Ces visites permettent aux opérationnels sur les sites de faire un état des lieux de leurs problématiques en matière de santé et de sécurité et d'avoir des recommandations, conseils et aide à l'élaboration de plan d'actions de la part de l'équipe Santé et Sécurité de la *Business Line*.

Au cours de l'année, l'équipe en charge de la Santé et Sécurité a travaillé conjointement avec la Direction des Ressources Humaines afin d'élaborer une cartographie des risques psychosociaux pour les collaborateurs travaillant au siège. Une démarche similaire sera initiée au cours de l'année 2024-2025 afin d'adresser les risques psychosociaux auxquels les collaborateurs en charge de l'exploitation font face.

Par ailleurs, le sujet des travailleurs isolés a été un chantier majeur pour l'équipe Santé et Sécurité, en collaboration avec l'équipe des Ressources Humaines de la *Business Line*. En effet, la procédure en place a été révisée afin d'assurer une meilleure sécurité des travailleurs isolés intervenant sur nos sites, notamment lors d'interventions de nuits ou en hors saison dans des résidences fermées au public. Ainsi, en complément de la révision de la procédure, le déploiement de DATI (Dispositif d'Alerte pour Travailleurs Isolés) a été initié. En 2024, tous les sites devront être équipés d'au moins un DATI et le mettre à disposition des travailleurs isolés en intervention.

Enfin, la *Business Line* a décidé de relancer une politique Santé-Sécurité sur trois ans afin de succéder à celle en place de 2018 à 2022. Cette dernière, visant à réduire le taux de fréquence des accidents de 30 %, a été un succès et Pierre & Vacances France a atteint ses ambitions en diminuant le taux de fréquence des accidents de 51 % entre 2018 et 2022. La nouvelle politique, toujours plus ambitieuse, reposerait désormais sur deux indicateurs (nombre d'accidents du travail) : l'un lié à l'exploitation et l'autre portant sur les collaborateurs présents sur site et au siège. Cette politique est en cours de validation et sera adoptée d'ici la fin de l'année 2023.

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 : audits semestriels 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 51,6 (vs. 46 en 2021-2022) 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.

Par ailleurs, le renouvellement des certifications ISO 14 001 et ISO 50 001 a marqué l'année 2022-2023. Les 29 Domaines Center Parcs disposent désormais de ces deux certifications, dont le Center Parcs Les Landes de Gascogne, ouvert en mai 2022. Cela signifie que 100 % des sites Center Parcs disposent d'une triple distinction : labellisation clef verte, certification ISO 14 001 et ISO 50 001. Ainsi, Center Parcs présente un avantage concurrentiel fort, étant le seul opérateur touristique européen disposant de cette triple distinction. Les audits menés pour le renouvellement des certifications ont mis en avant l'intégration du développement durable dans la stratégie de la *Business Line* ainsi que l'attention portée à la réduction des consommations d'énergie et la prise en compte des problématiques environnementales.

Résultats

	2021/2022	2022/2023
Taux de fréquence des accidents du travail	23,4	23,5
Taux de gravité des accidents du travail	1,2	1,2

Assurer un dialogue social de qualité

Après une année 2021/2022 intense, le dialogue social s'est poursuivi au cours de l'année 2022/2023 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 d'assurer un dialogue social de qualité dans un contexte éprouvé par la mise en œuvre des plans d'externalisation des activités comptables (en France, Belgique, Pays-Bas et Allemagne) et paie (France) donnant lieu à un Plan de Sauvegarde de l'Emploi (PSE). Ce contexte particulier a demandé une coordination renforcée pour l'animation du PSE et l'accompagnement des collaborateurs concernés.

Ainsi, 10 réunions de cadrage et de négociations du PSE ont eu lieu entre septembre et décembre 2022, dont 4 réunions de négociation plénière impliquant les délégués syndicaux représentants les 3 Unités Économiques et Sociales (UES) France du Groupe.

Bien que ces négociations se soient conclues sur un procès-verbal de désaccord, les mesures du plan de sauvegarde de l'emploi adoptées reprenaient les dispositions de l'accord précédent de 2020 conformément aux attentes des élus. Le travail d'animation et d'accompagnement pendant le déploiement du PSE s'est poursuivi tout au long de l'année impliquant les instances des entités concernées.

Les Négociations Annuelles Obligatoires (NAO) en France ont eu lieu entre novembre 2022 et février 2023, donnant lieu à la signature de 3 accords (Pierre & Vacances, Center Parcs, Holding). Des réunions de travail et d'échanges avec les partenaires sociaux des 3 UES, via la désignation d'un groupe de travail composé de 6 délégués syndicaux, ont été organisées afin de suivre l'application de l'accord sur le temps de travail et d'en identifier les évolutions éventuelles.

Au niveau du Groupe, trois réunions du Comité d'Entreprise Européen (CEE), réunissant les représentants des différents pays : France, Espagne, Allemagne, Belgique, Pays-Bas, se sont tenues au cours de l'exercice, dont 2 sessions ordinaires et une session du bureau du CEE pour changement de mandat avec la désignation des nouveaux membres du bureau du CEE.

Au cours de l'année, 13 accords ont été conclus avec les instances représentatives du personnel.

(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. 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 client. Au sein de chaque entité, une équipe est en charge de traiter les questionnaires de satisfaction client qui permettent de suivre le *Net Promoter Score* ⁽¹⁾ (NPS).

Politique et plan d'actions

Soucieux de la qualité de leurs hébergements et des 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 à la suite de leur 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. Les questionnaires renseignent également sur l'intention de retour du client, permettant ainsi de calculer le NPS (échelle de 0 à 10). Le client peut répondre aux différentes questions du questionnaire en indiquant son choix sur une échelle de 1 à 10 (10 étant l'indice maximum de satisfaction).

Les données issues du questionnaire sont utilisées pour orienter et prioriser les choix dans les rénovations, affecter les investissements d'exploitation (CapEx) piloter les prestataires extérieurs (spa, restauration, syndic de copropriété...). C'est un indicateur clé de performance des équipes et un outil de management : l'ensemble des collaborateurs sur sites ont un objectif basé sur le NPS.

Depuis mai 2023, les *Business Lines* Pierre & Vacances et Center Parcs ont mis en place un nouveau logiciel de traitement des retours clients. Celui-ci permet d'approfondir la qualité des analyses et de recueillir la voix du client sur tous les points de contact possibles (questionnaire de satisfaction ou commentaires en ligne). Ainsi, les équipes opérationnelles vont pouvoir prioriser les plans d'actions à court, moyen et long termes afin d'améliorer continuellement l'expérience client. La mise en place de cet outil répond à l'objectif du Groupe de positionner le client au cœur de la stratégie et du développement du Groupe.

Par ailleurs, l'implémentation du logiciel permet un gain de temps dans les process de gestion des retours clients ainsi qu'une efficacité de traitement des données. En effet, il permet aux équipes travaillant sur les sites d'avoir accès à tout moment à l'état de la satisfaction client de leur site et de trier les retours clients par thème ou par sous-thème pour avoir un meilleur contrôle de l'expérience proposée aux clients sur site.

Pour Pierre & Vacances, les résultats des enquêtes de satisfaction et des retours des clients en ligne permettent aux équipes marketing de la *Business Line* d'assurer un suivi régulier de la satisfaction client. Toutes les deux semaines ou tous les mois, suivant la saison, une revue est réalisée avec les Directeurs Opérationnels pour évoquer les problématiques critiques ou récurrentes et mettre en place des plans d'actions visant à 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, chacun 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. Ces questionnaires sont adressés à un panel de 2 000 clients récurrents recrutés pour ce type d'études. Pour Center Parcs Europe, 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, de nouveaux services ou lors des vacances scolaires.

Résultats

- ◆ NPS Pierre & Vacances : 41,6 (en hausse de 3,1 points par rapport à l'exercice 2021/2022).
- ◆ NPS Center Parcs Europe : 16,8 % (en hausse de 4,8 points par rapport à l'exercice 2021/2022).

Center Parcs Landes de Gascogne, un parc accessible à tous

Le Center Parcs Landes de Gascogne est la première destination Center Parcs labellisée Tourisme & Handicap, seule marque d'État attribuée aux professionnels du tourisme qui s'engagent dans une démarche de qualité ciblée sur l'accessibilité aux loisirs et aux vacances pour tous. La marque Tourisme & Handicap prend en compte, notamment, l'accès facilité aux bâtiments et aux prestations de l'établissement. Elle est également attentive à l'accueil personnalisé réservé aux touristes en termes d'attention et de bienveillance. Un établissement labellisé, répondant donc à ces critères, est soumis à un contrôle régulier par des évaluateurs formés et spécialisés.

(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 ? ».

4.3.3.2 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. Center Parcs Europe attend un retour des autorités compétentes dans les prochains mois. 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 en 2022.

Le Groupe veille à la sécurité de ses clients sur sites, via notamment la mise en place de systèmes de management des risques basés sur l'amélioration continue 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) : 0,0006 % (contre 0,0005 % en 2021/2022).
- ♦ Taux de sinistralité Center Parcs Europe : 0,0008 % (contre 0,0005 % en 2021/2022).

4.3.4 Soutenir les actions solidaires autour de nos sites

Contexte

En mars 2022, le mandat de la Fondation pour les Familles du Groupe PVCP a été prolongé pour cinq années supplémentaires. L'année 2022/2023 marque la continuité opérationnelle de la Fondation autour d'une action unique : aider les familles à se reconnecter.

Politique et plan d'actions

Au cours de l'exercice 2022/2023, la Fondation a maintenu ses efforts pour soutenir des associations autour de ses 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+).

Malgré une baisse du budget, tous les partenariats avec les associations ont été prolongés pour une deuxième année consécutive afin de renforcer et développer le partenariat.

Au total, la Fondation travaille avec 9 associations partenaires. À chacune de ses associations partenaires, la Fondation propose une combinaison de trois formes de mécénat pour multiplier l'impact et l'utilisation des ressources mises à disposition par le Groupe PVCP :

- ♦ mécénat financier (dotation annuelle) ;
- ♦ mécénat de compétences (mise à disposition des talents de nos équipes) ;
- ♦ mécénat en nature (don de séjours, journées de répit).

Chaque association partenaire est accompagnée par un salarié « ambassadeur » qui se charge de faire vivre le partenariat auprès des collaborateurs de sa marque et de son pays. L'ambassadeur 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.

Chaque année, le partenariat est évalué et les besoins adaptés en fonction des projets de développement des associations. La première année de partenariat est sous le signe de la découverte du fonctionnement mutuel entre fondation et associations. La deuxième année a pour but d'intensifier les actions en fonction des besoins de chaque association. Enfin, la troisième année représente le stade de perfectionnement et d'autonomie du partenariat.

Pour favoriser l'engagement des collaborateurs, une plateforme pilote « Solidarité by PV » dédiée à l'engagement solidaire a été lancée pour les collaborateurs de Pierre & Vacances. Lancée au mois d'octobre, elle a pour but de simplifier et digitaliser le parcours d'engagement : chaque collaborateur, du siège ou des sites, peut trouver les missions solidaires à réaliser pour son association partenaire et s'engager rapidement en seulement quelques clics. Les collaborateurs peuvent y remonter leurs idées d'engagement ou de mission grâce à un espace dédié et partager leur expérience grâce à un fil de discussion. Au mois de juillet, un deuxième pilote de la plateforme a été lancé pour les collaborateurs de Center Parcs France sous le nom de « Solidarity by CP ». À la fin de ces phases pilote, l'impact de cette solution sera évalué et selon le résultat cette solution sera déployée aux autres marques du Groupe PVCP en 2024.

« Quelle belle initiative d'avoir créé un outil informatique au profit d'actions solidaires. Au-delà de faciliter le partage des missions entre l'association et les employés de Center Parcs, et de leur permettre de mieux comprendre l'impact positif de celles-ci, cet outil permet de créer une dynamique bienveillante et un réseau solidaire dans un milieu professionnel. » Romain Leclerc, ambassadeur pour Center Parcs France.

L'un des objectifs pour l'année à venir est de comprendre et objectiver l'ampleur des effets de la Fondation en mesurant l'impact qu'elle a sur la reconnexion entre les membres d'une famille et en démontrant l'utilité des actions menées.

Résultats

Dans le cadre du programme RéInvention, la Fondation a pour objectif d'engager 15 % des collaborateurs d'ici 2026. Voici ci-dessous le pourcentage de collaborateurs engagés sur l'année 2022/2023 et 2021/2022 pour comparaison :

- ♦ maeva : 31 % (contre 10 % en 2021-2022) ;
- ♦ Center Parcs Europe : 2,7 % (contre 1,8 % en 2021- 2022) ;
- ♦ Holding : 2 % (en hausse de 0,7 point par rapport à l'année précédente) ;
- ♦ Pierre & Vacances France : 15,6 % (contre 13,7 % en 2021-2022) ;
- ♦ Pierre & Vacances Espagne : 13,7 % (indicateur nouvellement calculé).

Sur l'exercice 2022/2023, la Fondation a :

- ♦ soutenu 9 associations partenaires dans 5 pays d'Europe ;
- ♦ versé 127 500 euros aux différentes associations partenaires (mécénat financier) ;

- ♦ mobilisé plus de 570 collaborateur.rice.s sur des missions solidaires, soit 8,40 % de collaborateur.rice.s du Groupe PVCP mobilisé.e.s ;

- ♦ 90 heures de *coaching* pour accompagner les ambassadeur.rice.s de la Fondation.

À titre d'exemple, la Fondation a soutenu les associations suivantes :

Ahora Donde (partenaire de Pierre & Vacances en Espagne) accompagne et accueille les jeunes LGBTQIA+ qui souffrent de rejet dans leur environnement familial. Elle offre un soutien émotionnel, une médiation familiale ainsi qu'une orientation professionnelle.

Soutien financier de 12 500 euros/ 5 Collaborateur.rice.s engagé.e.s/ 8 Séjours offerts/ 14 Familles accompagnées.

Bundesverband Kinderhospiz (Partenaire de Center Parcs en Allemagne) est l'Association fédérale des hospices pour enfants qui s'engage à soutenir les familles dans leur reconstruction après le deuil d'un enfant.

Soutien financier de 12 500 euros/ 78 Collaborateur.rice.s engagé.e.s/ 44 Séjours offerts/ 83 Familles accompagnées.

Le Silence des Justes (partenaire de maeva en France) aide les enfants et adolescents avec un trouble du spectre de l'autisme en les accompagnant vers l'autonomie, en leur proposant des activités épanouissantes et en soutenant leur famille.

Soutien financier de 12 500 euros de dotation annuelle/ 48 Collaborateur.rice.s engagé.e.s/ 5 Séjours offerts/ 90 Familles accompagnées.

L'Association LEA (partenaire de Pierre & Vacances en France) accompagne les familles d'enfants malades ou porteurs de handicap.

Soutien financier de 12 500 euros de dotation annuelle/ 202 Collaborateur.rice.s engagé.e.s/ 12 Séjours offerts/ 203 Familles accompagnées.

4.3.5 Stimuler la performance RSE de l'entreprise en développant les achats responsables

Contexte

Le Groupe PVCP a acheté des biens et services pour 787 millions d'euros sur l'exercice 2022/2023 (contre 764 millions d'euros sur l'exercice précédent) :

- ♦ 97 % 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 (comme durant le dernier exercice),
 - 18 % aux Pays-Bas,
 - 11 % en Belgique,
 - 14 % en Allemagne,
 - 4 % en Espagne;
- ♦ 0,38 % 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.

La Direction Achats du Groupe joue un rôle transverse au sein du Groupe. Elle traite des achats du siège et de toutes les marques du Groupe : Pierre & Vacances, Center Parcs, maeva et Adagio, sur l'ensemble du périmètre géographique en Europe.

Conformément à son plan d'évolution, la Direction Achats s'est réorganisée au cours de l'exercice 2022/2023 autour de :

- ♦ 3 pôles d'achats thématiques :
 - construction/rénovation/maintenance,
 - exploitation,
 - fonctions support (informatique, marketing, communication, RH, services généraux...);
- ♦ une cellule méthodes et outils ;
- ♦ un manager dédié aux Achats Responsables.

Politique et plan d'actions

Le Groupe souhaite établir des relations durables et équilibrées avec les fournisseurs et améliorer l'impact de ses achats d'un point de vue social et environnemental. Dans ce sens, il a signé la Charte « Relations Fournisseurs & Achats Responsables » dès 2012.

Le Groupe s'est également lancé dans un plan d'actions pluriannuel visant à toujours mieux répondre à ces engagements. Il a choisi de construire ce plan d'actions dans le cadre du label « Relations Fournisseurs & Achats Responsables ».

Le Groupe a obtenu ce label en 2016 et son renouvellement chaque année.

Principaux axes de travail pour l'organisation des achats responsables sur l'année 2021/2022

La Direction Achats a mis en place de nouvelles actions (détaillées ci-après) pour toujours mieux couvrir les trois axes travaillés depuis plusieurs années : construire une base de fournisseurs responsables, acheter des produits et services responsables et contribuer au dynamisme des territoires.

La Direction Achats participe également aux actions du Groupe visant à lutter contre la corruption et à réduire son empreinte Carbone : cette participation est respectivement décrite dans les chapitres 9 et 4.3.

Construction d'une base de fournisseurs responsables

Le Groupe a rédigé un « Code de conduite Fournisseurs » (disponible en cinq langues). Celui-ci énonce les attentes du Groupe vis-à-vis de ses fournisseurs en matière de pratiques éthiques, sociales, professionnelles et environnementales. Le Groupe demande à ses fournisseurs d'adhérer à ce Code, de s'assurer que leurs propres fournisseurs et sous-traitants répondent à ces exigences, et de participer à des évaluations notamment sur leur propre organisation RSE.

Ces évaluations RSE, comme les années précédentes, consistent en un auto- diagnostic, décliné en cinq thèmes (volet social, volet environnemental, transverse, organisation de l'entreprise, ancrage territorial), réalisé par les fournisseurs sur la plateforme ACESIA de l'AFNOR. Ces évaluations donnent un score RSE sur 100.

Au cours de l'exercice 2022-2023, la Direction Achats a établi de nouvelles règles, priorisées et renforcées (suite à la cartographie des risques devoir de vigilance menée en 2021-2022) pour les fournisseurs livrant des produits ou services nécessitant un niveau de vigilance moyen ou élevé ou se situant dans des pays à risque d'un point de vue RSE :

- ◆ lors de consultations, les acheteurs demandent aux fournisseurs consultés de signer le Code de conduite et de faire leur évaluation RSE :
 - pour un budget supérieur à 100 000 euros : ces demandes sont systématiques,
 - pour un budget inférieur à 100 000 euros : ces demandes ne sont systématiques que pour les catégories nécessitant un niveau de vigilance moyen ou élevé.

Ce sont dorénavant des critères obligatoires pour la sélection des fournisseurs.

Si les fournisseurs consultés se situent dans des pays à risque d'un point de vue RSE ⁽¹⁾ et qu'ils fournissent des produits ou services nécessitant un niveau de vigilance élevé, alors, en plus de l'évaluation ACESIA, les fournisseurs présélectionnés doivent subir un audit RSE avant d'être retenus. Les fournisseurs présélectionnés doivent obtenir un score > 50 sur 100 pour être retenus ;

- ◆ les acheteurs ont également demandé à leurs principaux fournisseurs récurrents (et plus particulièrement ceux livrant des produits ou services nécessitant un niveau de vigilance moyen ou élevé) de signer le nouveau code de conduite et de faire leur évaluation RSE quand celle-ci n'avait pas encore été faite ou datait de plus de deux ans ;
- ◆ en cas de score RSE insuffisant (en dessous de 40/100), les acheteurs demandent aux fournisseurs, sélectionnés ou récurrents, d'élaborer un plan d'amélioration et de refaire l'évaluation ACESIA sous 1 an. Cette auto-évaluation est déclarative.

Achats de produits et services responsables pour nos marques

Conformément à sa politique RSE, le Groupe intègre de plus en plus de spécifications sociales ou environnementales dans ses cahiers des charges et des critères RSE lors de la sélection des offres.

À titre d'exemples, parmi les consultations finalisées sur 2022-2023, les spécifications et critères RSE suivants ont été utilisés :

- ◆ Achats d'exploitation pour les sites :
 - signature d'un nouveau contrat d'énergie pour les sites Center Parcs en Europe sur des spécifications à 100 % énergie verte (différente selon les pays : d'origine éolienne ou hydraulique),
 - renouvellement du contrat de sécurité des Center Parcs en France : le cahier des charges imposait au fournisseur retenu de reprendre le personnel en place ainsi qu'un critère de localité,
 - appel d'offres visant à réduire l'emploi de conditionnements plastiques pour les produits d'hygiène mis à disposition dans les Center Parcs Europe : remplacement de trois flacons par deux *dispensers* et un savon solide main,
 - sélection d'un nouveau fournisseur de matériels et produits d'entretien pour les Center Parcs français : le cahier des charges demandait l'installation d'une centrale de dilution (permettant de réduire les consommations de produits chimiques, d'eau et d'électricité) et d'un écolabel sur la majorité des produits ; il imposait également la suppression de la javel et la formation du personnel afin de réduire les troubles musculo-squelettiques et la pénibilité ;
- ◆ Achats immobiliers de Construction-Rénovation-Maintenance des sites :
 - Center Parcs a défini un nouveau standard pour le mobilier extérieur en remplaçant le mobilier plastique par du mobilier plus durable avec du plastique recyclé pour les accoudoirs et de l'aluminium en partie recyclé pour les structures,
 - en termes d'équipement des logements, à la place des casseroles habituelles à revêtement antiadhérent (type Teflon), Pierre & Vacances a acheté des casseroles total inox, saines et recyclables contrairement aux anciennes références,

(1) Sont évalués pays à risque d'un point de vue RSE les pays ayant un indice ESG « Medium », « High » ou « Very High » selon l'indice ESG de Global Risk Profile – GRP.

- Pierre & Vacances France teste des pommeaux de douche connectés dont le but est de sensibiliser les clients à la durée de leur douche (les pommeaux ont des LEDs qui changent de couleur selon la durée de la douche) et au final à réduire la consommation d'eau et d'énergie sur les sites.

Résultats

Construire une base de fournisseurs responsables

La Direction Achats a identifié 192 entreprises comme étant ses principaux fournisseurs récurrents et/ou livrant des produits ou services nécessitant un niveau de vigilance moyen ou élevé.

Parmi ces fournisseurs :

- ♦ 85, soit 44 %, ont fait leur auto-diagnostic RSE sur ACESIA. Le score moyen est de 66/100 ;
- ♦ 90 ont signé le nouveau Code de conduite Fournisseurs du Groupe.

Parmi les 21 nouveaux fournisseurs qui ont été retenus pour livrer le Groupe suite à une consultation menée par la Direction Achats :

- ♦ 11, soit 52 %, ont fait leur auto-diagnostic RSE sur ACESIA. Le score moyen est de 75/100 ;
- ♦ 11 ont signé le nouveau Code de conduite Fournisseurs du Groupe.

Les fournisseurs, récurrents et nouveaux, qui n'ont pas terminé leur auto-diagnostic RSE ou pas signé le Code, sont relancés par la Direction Achats.

Parmi les pays à risque d'un point de vue RSE, la Direction Achats ne travaille qu'avec la Chine. Les 6 fournisseurs situés en Chine ont été audités au cours des cinq dernières années.

Acheter des produits et services responsables pour nos marques

Depuis plusieurs années, le Groupe veille à employer des produits-matériels d'entretien et d'hygiène les plus écologiques. Sur l'année fiscale 2022/2023, 54,4 % de ces dépenses étaient des produits écolabellisés.

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 nécessite une coopération active avec nos clients et les propriétaires institutionnels et individuels des sites en exploitation.

4

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 sur les compétences de deux directions :

- ◆ Direction du Développement et de l'Asset Management en charge du développement du portefeuille de résidence avec des partenaires externes (développement, programmation, prospection, structuration des accords et financement), de la relation avec les bailleurs individuels et institutionnels ;
- ◆ Direction des Grands projets en charge de la construction et réalisation des nouveaux projets immobiliers exploités par les marques du Groupe sur le périmètre France.

L'ensemble des projets de développement sont abordés lors des Comités immobiliers, qui se réunissent tous les mois. Cette instance effectue notamment des arbitrages sur les extensions de sites existants, et sur de potentiels développements immobiliers ou ouvertures de sites opérés en mandat de gestion ou via un contrat 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 la Direction Grands Projets par un label environnemental de construction, BREEAM Very Good ou équivalent ;
- ◆ maximiser le recours aux énergies renouvelables pour les nouveaux projets.

Plan d'actions

Depuis 2022, un outil d'aide à la décision est utilisé pour chaque projet immobilier et touristique identifié. Il vise à apporter un éclairage sur les risques climatiques et les opportunités (ex. 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. Les analyses issues de cet outil sont partagées en Comité Immobilier pour chaque nouveau projet.

Pour aller plus loin sur la mesure et le suivi de l'empreinte biodiversité du Groupe, cette année, le Groupe a construit avec des experts externes un outil inspiré du Coefficient de Biotope par Surface (CBS). Au-delà d'un simple outil de mesure, celui-ci a pour objectif d'améliorer la qualité écologique de nos projets en prenant en compte les fonctionnalités des surfaces et en valorisant l'effort de construction sur des espaces artificialisés.

Les coefficients par type de surface ont été déterminés par des écologues suivant les fonctionnalités des surfaces (biodiversité, cycle de l'eau, cycle du carbone, régulation de la température).

En comparant le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de l'état initial aux CBS des différents scénarios de projets, cet outil permettra de challenger les développeurs internes et externes sur l'amélioration de la qualité écologique des projets.

L'outil a été développé cette année et a été utilisé à date uniquement sur des projets type.

maeva

Selon l'ADEME, plus de 70 % de l'impact environnemental d'un établissement de plein air est lié au mobile-home. C'est de ce constat qu'est parti maeva pour lancer un projet ambitieux : co-concevoir le premier mobile-home éco-conçu, en partenariat avec « Louisiane – Sunshine Habitat ». Ce mobile-home est le fruit d'un travail d'intelligence collective entre vacanciers et gérants de camping qui a duré près de deux années. Une première Analyse de cycle de vie (ACV) comparative a été réalisée avec un modèle analogue en partenariat avec des cabinets d'experts.

Cette analyse du cycle de vie comparative a démontré que 80 % de l'impact du mobile-home était lié à l'usage ; ainsi, un travail minutieux a été réalisé concernant la recherche de matériaux à faible impact, en partenariat avec une spécialiste de l'éco-conception. Une attention particulière a été portée sur l'isolation du logement, la réduction des consommations ainsi qu'un confort thermique optimisé. Les composants ont été soigneusement sélectionnés (carton compressé IPAC, coton

solidaire, systèmes d'aération naturelle, toiture blanche ou végétalisée, bardage en mélèze, vitrages traités pour limiter les UVA et UVB, etc.). Les aspects réparabilité, circularité, désirabilité et pédagogie ont également été étudiés.

Des tests terrains sur le prototype installé sur le Camping maeva Respire Domaine de Kervallon durant l'été 2023, mais également le retour enthousiaste des premiers vacanciers ont mis en évidence une amélioration significative des incidences environnementales (réduction estimée à 26 % en termes de consommation d'énergie, de -20 % sur la consommation d'eau...). Suite à ces résultats prometteurs, le lancement commercial est prévu en novembre 2023.

Résultats

- ♦ Aucun site livré dans l'année.
- ♦ 33 % des projets en cours de construction disposant d'une installation de production d'énergie renouvelable (3 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 :

Tableau des projets

Étape du projet (entre 01/10/2022 et 30/09/2023)	Nom du projet	Terrain partiellement artificialisé	Taux d'artificialisation ⁽¹⁾	Projet disposant d'une énergie renouvelable
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, raccordement au système de géothermie
	Extension Center Parcs Landes de Gascogne – 17 Cottages Explorer Été 2025	Non	+ 8 % de surface artificialisée	Non

4.4.2 Limiter notre empreinte environnementale**4.4.2.1 Maîtriser et réduire
nos 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 pour avoir recours à des sources d'énergies moins carbonées sur sites et d'une réduction de notre empreinte Carbone sur les autres postes sont détaillées au chapitre 4.4.3.

Gouvernance

Le suivi et la maîtrise des consommations d'eau et d'énergies sont réalisés par des personnes dédiées pour chacune des *Business Lines* Center Parcs Europe, Pierre & Vacances France et Pierre & Vacances Espagne. Elles sont en charge du pilotage de la politique décrite ci-dessous.

Politique

Les *Business Lines* du Groupe PVCP se sont fixés des engagements de réduction de leurs consommations d'énergies :

- ♦ - 10 % *a minima* des consommations d'énergie entre 2022 et 2024 sur les sites Pierre & Vacances France et Pierre & Vacances Espagne ;
- ♦ - 15 % des consommations d'énergie entre 2019 et 2025 sur Center Parcs Europe.

(1) Taux d'artificialisation = (Surfaces in fine étanchées [m²] – surfaces existantes étanchées sur lesquelles le bâti s'implante [m²])/surface totale du terrain [m²]).

Ces objectifs de réduction des consommations d'énergie s'inscrivent dans une volonté de réduire l'empreinte environnementale du Groupe et 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. Ils sont cohérents avec l'objectif de réduction des émissions de 51 % sur les Scopes 1&2 entre 2019 et 2030 et s'adaptent en fonction des *Business Lines* (cf. chapitre 4.3).

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 consommations. 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 2024 sur la *Business Line* Center Parcs Europe (année de référence 2022). Ainsi, pour l'hiver 2022, Pierre & Vacances s'est engagé notamment à baisser d'au moins 1 °C les températures des espaces aquatiques, 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 la Fédération Nationale des Résidences de Tourisme (FNRT) et des acteurs du secteur hôtellerie-restauration, le Groupe incite les clients à régler la température à 19 °C dans les appartements/cottages et restreint les horaires d'utilisation des saunas/hammams/jacuzzis pour limiter les dépenses énergétiques.

Par ailleurs, Pierre & Vacances a mobilisé ses équipes autour de 4 axes d'intervention :

- ♦ améliorer l'analyse de la performance énergétique des résidences via la réalisation d'un audit énergétique mené sur une douzaine de sites et l'identification d'actions de réduction de consommations énergétiques évaluées en termes de dépenses (CAPEX/OPEX), retour sur investissements, gains de CO₂, complexité de mises en œuvre...

- ♦ mettre le pilotage des consommations et l'optimisation des installations au centre des missions des équipes techniques en renforçant le monitoring des consommations d'énergies avec une analyse mensuelle des 20 résidences les plus consommatrices et une communication aux équipes de directions des sites concernés afin d'identifier des actions correctrices ;
- ♦ sensibiliser les clients aux écogestes à adopter lors de leur séjour ;
- ♦ former les équipes techniques aux bonnes pratiques et à l'optimisation des installations.

De plus, 23 sites du Groupe sont soumis au dispositif réglementaire français de l'éco-énergie Tertiaire exigeant de réduire de 40 % les consommations d'énergie des surfaces à usage tertiaire excédant 1 000 m² d'ici 2030 (1^{er} jalon).

Les *Business Lines* Pierre & Vacances France et Center Parcs Europe ont réalisé la collecte des données bâtimentaires et de consommations des bâtiments concernés et entamé un travail sur les plans d'actions. Un plan de sous-comptage est également en cours d'élaboration afin de faciliter la remontée des données pour les années à venir. Des réglementations similaires encadrent la réduction des consommations d'énergies dans d'autres pays dans lesquels le Groupe opère, telle que la *Drittmengenabgrenzung* 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 utilisé pour le monitoring des consommations d'énergies de Center Parcs Europe, Pierre & Vacances France et Pierre & Vacances Espagne à compter du 1^{er} octobre 2023.

Ces actions s'inscrivent dans l'ambition du Groupe de réduire ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030. (Cf. chapitre empreinte Carbone 4.3.)

Gestion des consommations d'énergies

Les consommations d'énergies sont en baisse de 2,9 % par rapport à l'année dernière. Cette tendance reflète les actions de sobriété mises en place par les *Business Lines*. Le volume d'énergies consommé par nuitée d'hébergement s'améliore également du fait de la hausse de l'occupation.

Résultats

Volumes des énergies consommées	Center Parcs Europe		PV France & Espagne		Siège		Groupe (Hors Siège)	
	2021/2022	2022/2023	2021/2022	2022/2023	2021/2022	2022/2023	2021/2022	2022/2023
Nb de sites inclus dans le périmètre	26	27	135	133	-	-	161	160
Total énergies (en MWh)	714 842	699 396	112 951	108 675	3 228	3 131	827 793	808 071
Volume d'énergies (en kWh)/nuitée	158	146	41	39	N.A.	N.A.	114	107
Électricité (en MWh)	149 681	156 337	84 731	80 881	1 820	1 331	234 411	237 218
Gaz (en MWh)	525 453	497 563	10 115	10 505	-	-	535 568	508 068
Chaufferie bois+ Géothermie (en MWh)	39 709	45 496	753	495	-	-	40 461	45 991
Fioul (en MWh)	-	-	6 800	5 715	-	-	6 800	5 715
Chaleur Urbaine (en MWh)	-	-	10 552	11 079	1 408	1 800	10 552	11 079

4.4.2.2 Protéger les ressources en eau

Contexte

L'eau est une ressource indispensable pour la santé, l'économie et les écosystèmes. Or, les épisodes de sécheresse, comme celui historique de l'été 2022, la mettent sous tension et seront de plus en plus récurrents avec le changement climatique. Au regard des enjeux climatiques, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est conscient de sa responsabilité dans une coopération locale dans la protection de la ressource en eau, qui constitue un des atouts de l'attractivité de ses sites.

Gouvernance

Le suivi et la maîtrise des consommations d'eau et d'énergies sont réalisés par des personnes dédiées pour chacune des *Business Lines* Center Parcs Europe, Pierre & Vacances France et Pierre & Vacances Espagne. Elles sont en charge du pilotage de la politique décrite ci-dessous.

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 à la nuitée d'hébergement entre 2019 et 2025 sur les résidences Pierre & Vacances ;
- ♦ - 16 % des consommations d'eau à la nuitée d'hébergement entre 2019 et 2025 sur Center Parcs Europe.

Gestion des ressources en eau

En 2022, le Groupe a été accompagné par un organisme externe pour analyser les risques climatiques actuels et futurs sur l'ensemble de ses sites (cf. 4.4.), dont le risque de stress hydrique. En complément des résultats issus de cette analyse, le Groupe a mis à jour l'étude relative au risque global lié à l'eau, à l'aide de l'outil Aqueduct 4.0 des Ressources mondiales (WRI) sur le périmètre des sites Center Parcs, Pierre & Vacances France, Pierre & Vacances Espagne et maeva en gestion. Deux indices sont étudiés : le risque global actuel lié à l'eau et le stress hydrique.

Le risque global actuel lié à l'eau

13 indicateurs sont pris en compte dans ce risque global, ils considèrent la quantité, la qualité, et les risques réglementaires et de réputation. Cette étude a permis d'identifier que :

- ♦ 11 % des sites du Groupe sont en risque global élevé. Il s'agit majoritairement de sites en Espagne, en Pays de la Loire et en Nouvelle Aquitaine.

Le risque de stress hydrique

Cet indice mesure le rapport entre les prélèvements totaux d'eau et les approvisionnements renouvelables disponibles en eau de surface et souterraine. Cet indice est étudié dans une projection à 2030 dans un scénario *Business as usual*. Cette projection a permis d'identifier que :

- ♦ 48 % des sites du Groupe sont en risque élevé de stress hydrique. Les sites concernés sont majoritairement situés en Espagne, en Pays de la Loire, en Nouvelle Aquitaine, en Occitanie, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Normandie, en Flandre belge et en province néerlandaise de Limbourg.

En plus d'un pilotage fin des consommations d'eau sur chaque site, de la détection et réparation des fuites et de la sensibilisation des clients, cette année, des groupes de travail spécifiques sur la ressource en eau ont été lancés au sein des *Business Lines*. Au sein de Pierre & Vacances, un groupe de travail est dédié à l'identification de solutions d'optimisation des consommations sur les sites les plus consommateurs. Un groupe de travail Center Parcs approfondit dans un premier temps les enjeux liés à la ressource en eau sur le périmètre des sites français. Les actions réalisées dans l'année par ce groupe sont : la formation de l'ensemble des General Managers des sites français sur les enjeux climatiques, sociétaux et économiques liés à la ressource en eau, et le lancement d'un pilote pour établir un plan de gestion de la ressource en eau sur les trois volets : approvisionnement, besoin, traitement de l'eau. Des études sont lancées sur l'année fiscale prochaine pour notamment identifier des possibilités de réutilisation de l'eau traitée.

L'occupation des résidences Pierre & Vacances et domaines Center Parcs a augmenté par rapport à l'exercice précédent (+ 4,8 % d'occupation en nuitées d'hébergement). Cela a engendré une hausse des consommations d'eau (+ 3,3 %). Cette dernière peut aussi s'expliquer par l'introduction d'un nouveau site Center Parcs dans le Lot et Garonne. De plus, une fuite importante a eu lieu sur le site Villages Nature®. Ces événements, couplés à la hausse du taux d'occupation expliquent l'augmentation de la consommation d'eau par rapport à l'exercice précédent. 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

	Center Parcs Europe		PV France & Espagne		Groupe	
Volumes d'eau consommée	2021/2022	2022/2023	2021/2022	2022/2023	2021/2022	2022/2023
Nb de sites inclus dans le périmètre	26	27	135	133	161	160
Total eau (en m³)	3 877 497	4 041 929	1 412 783	1 423 619	5 290 280	5 465 548
Volume d'eau (en m³)/Nuitée	0,86	0,84	0,52	0,51	0,73	0,72

4.4.2.3 Améliorer la gestion de nos déchets

Contexte

Un Européen génère en moyenne 5,1 tonnes de déchets chaque année. Assurer un bon tri des déchets générés en exploitation, mais également en phase construction/rénovation est une des actions menées sur le volet environnementale par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

En phase de construction et de rénovation

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 de certification BREEAM®, une Charte Chantier Propre est mise en place sur le site de construction de l'extension du site Villages Nature® Paris (France). Elle concerne tous les intervenants du chantier : maître d'ouvrage, maître d'œuvre, entreprises et ses entreprises sous-traitantes amenées à intervenir sur le chantier, et vise à minimiser les nuisances du chantier sur son

environnement immédiat (personnel de l'entreprise du chantier, voisinage) et sur l'environnement naturel (déchets, pollution de l'eau, des sols, de l'air...). Dans le cadre de la Charte Chantier Propre, une politique de gestion des déchets de chantier est mise en place visant une réduction des déchets à la source en quantité et en toxicité. Pour cela, la réutilisation, le réemploi et la valorisation des matériaux devront être maximisés. Les dispositions prises pour réduire la production des déchets sont par exemple : la réutilisation des chutes de bois de coffrage, la rationalisation des livraisons, le choix de fournisseurs proposant des emballages réduits et la préfabrication est privilégiée dans le mode constructif. De plus, une sensibilisation des compagnons sera faite quant à la réutilisation des chutes (cloisons, moquette) et à la manipulation des produits et des matériaux de sorte à éviter au maximum la casse.

Résultats

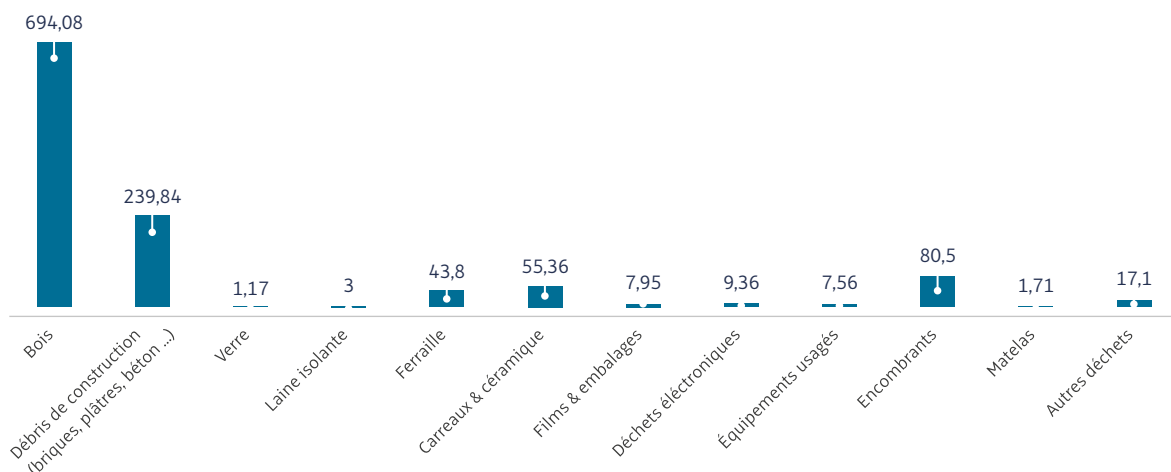
Site en construction :

L'extension de Villages Nature® Paris est le seul site en cours de construction au cours de l'année. Le chantier est à ses débuts donc il n'y a pas encore eu de rotation de bennes de déchets.

Sites en rénovation :

Le seul site en rénovation au cours de l'année est celui de Center Parcs Eifel en Allemagne. Le graphique ci-dessous présente les déchets produits sur ce chantier par typologie des déchets.

Déchets de chantier liés à la rénovation du Center Parcs Eifel (en tonnes)



En phase d'exploitation

Contexte

Notre but est d'assurer un tri des déchets optimal pour assurer un bon niveau de valorisation de ceux-ci en coopération avec nos 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 RSE de Center Parcs Europe : 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.

Le taux de déchets triés non dangereux a augmenté, passant de 24,1 % sur l'exercice précédent à 41 % cette année. Cette augmentation s'explique notamment par l'amélioration du suivi des déchets non dangereux en fonction de leur typologie. Par exemple, les déchets de fumier issus des fermes ainsi que les déchets verts liés aux actions d'égavage sont désormais mieux suivis qu'auparavant et contribuent à l'augmentation de la quantité de déchets mesurée. D'un point de vue opérationnel, ces déchets ont toujours été générés mais ils apparaissent désormais dans le reporting.

Cette année, le taux de tri s'établit à 62 % (contre 53 % en 2021/2022).

Cette amélioration du taux de tri s'explique par le déploiement des actions suivantes : réaménagement des points d'apport volontaire, installation des nouveaux panneaux d'information sur les consignes de tri, adéquation des consignes dans les cottages et les points d'apport volontaires et sensibilisation des clients au tri des déchets. Par ailleurs, un collaborateur a été recruté au sein de la *Business Line* Center Parcs pour accompagner les équipes techniques dans une démarche d'amélioration continue des pratiques. Ce dernier a mis en place un nouveau process de reporting des déchets d'exploitation visant à centraliser les données (volume de déchets et taux de tri) qui est en cours de fiabilisation.

Pierre & Vacances France

La *Business Line* Pierre & Vacances a mis en œuvre plusieurs actions afin de réduire les déchets. Ainsi, le linge est dorénavant « dé-kité » sur 100 % des résidences, c'est-à-dire qu'il n'est plus emballé dans un film plastique. Par ailleurs, afin d'anticiper la loi AGECE et le déploiement de composts au sein des résidences, le Département Achats a référencé un bio-seau dans son catalogue des produits pouvant être commandés par les résidences. Enfin, dans le but de sensibiliser les clients à de nouveaux usages, Pierre & Vacances propose dorénavant un savon solide 2 en 1 (shampooing et savon). Ce savon vient remplacer les petits flacons de savon et shampooing liquides précédemment offerts aux clients et générateurs de déchets sur site.

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Cette année, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a été le partenaire officiel du concours national « Design Zéro Déchet » dont le thème était : « Aller simple pour un tourisme durable ». Ce concours est organisé chaque année par le Syctom (l'agence métropolitaine des déchets ménagers, premier opérateur public européen en matière de traitement de déchets), et invite les étudiants et jeunes diplômés d'écoles de design, de communication, d'architecture à créer des biens et services qui favorisent une consommation durable limitant la production de déchets. Dans le cadre de ce partenariat, le Groupe a participé à la co-construction du séminaire d'introduction, a organisé des visites sur sites pour les étudiants et a participé au jury du concours pour départager les 14 projets finalistes. Lors de cette édition, 103 dossiers ont été reçus et 187 étudiants ou jeunes diplômés ont participé.

Siège

Depuis 2022, pour limiter les déchets électroniques, les services généraux du siège français du Groupe ont mis en place trois 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 : 180 ordinateurs fixes et 109 ordinateurs portables ;
- ♦ les smartphones fournis aux collaborateurs ne sont plus neufs mais reconditionnés à neuf par des fournisseurs dont les étapes de reconditionnement (de l'achat aux ateliers de réparation) sont réalisées en France ou en Europe.

maeva

La Miam'bwat, boîte à pizza réutilisable, testée au cours de l'été 2022 au sein du camping maeva Escapades à Carnac, a été adoptée par 6 campings au cours de l'année 2022-2023. Elle 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

	2021/2022	2022/2023
Nb de sites inclus dans le périmètre	26	27
Total déchets (en tonnes)	22 634	27 678
Taux de Tri	53 %	62 %
Volume de déchets/Nuitée (en kg/nuitée)	4,99	5,78
Volume de déchets/Nuitée/Personne (en kg/nuitée/personne) ⁽¹⁾	1,19	1,36

(1) Ce calcul est basé sur le nombre de clients hébergés sur les sites Center Parcs Europe au cours de l'année fiscale.

Répartition par type de déchets – Center Parcs

	2021/2022	2022/2023
Déchets industriels banals (DIB) non triés	46,6 %	38,0 %
Verre	8,0 %	8,2 %
Carton/papier	7,7 %	6,5 %
Déchets biodégradables	13,1 %	6,4 %
Autres déchets non dangereux triés	24,1 %	40,7 %
Déchets dangereux	0,4 %	0,2 %

4.4.2.4 Encourager les mobilités durables

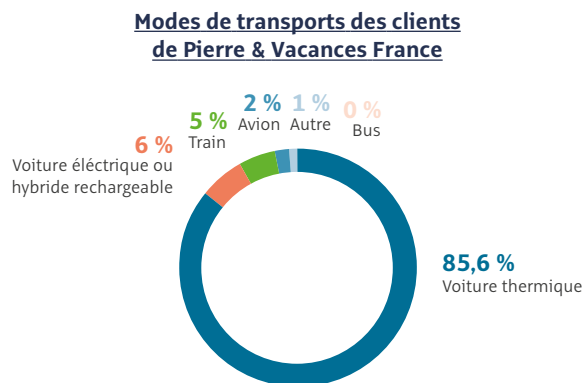
Contexte

La mobilité des clients représente 50 % des émissions du Scope 3 du bilan carbone du Groupe. La voiture reste le moyen principal de déplacements pour plus de 90 % de nos clients, principalement des familles. Par ailleurs, l'enquête réalisée en cours d'année auprès de nos clients à montrer l'utilisation croissante des véhicules électriques par nos clients. Ayant conscience de l'incidence de ces déplacements (pollution, émissions de gaz à effet de serre) et afin d'anticiper des règlements à venir, le Groupe a décidé de déployer plus largement des bornes de recharge pour véhicules électriques afin de favoriser une mobilité moins carbonée pour ses clients. Par ailleurs, le Groupe développe également des partenariats afin de proposer des alternatives à la voiture pour rejoindre ses sites.

Politique et plans d'actions

Pierre & Vacances France

Le transport des clients représente une part importante des émissions de CO₂ de la *Business Line* (67 %). 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 plus vertueux.



En septembre 2023, Pierre & Vacances a renouvelé son partenariat avec SNCF afin d'inciter ses clients à prendre le train. Ainsi, Pierre & Vacances rembourse jusqu'à 15 % du billet de train acheté pour tout séjour effectué pendant les vacances de la Toussaint. Cette offre est valable pour les séjours réservés dans les 71 résidences accessibles en train.

En parallèle, les équipes travaillent à équiper les résidences en bornes de recharge pour véhicules électriques. En 2023, 16 résidences sont équipées.

Enfin, dans l'idée de limiter le recours à la voiture pendant le séjour, Pierre & Vacances propose une offre de location de vélos mécaniques, vélos électriques, babys vans, sièges bébés et vélos enfants réservables en ligne ou en réception dans 34 résidences en 2023. Le déploiement se poursuivra l'année prochaine.

Center Parcs Europe

Au cours de l'année, la *Business Line* Center Parcs Europe a œuvré au déploiement des bornes de recharges pour véhicules électriques pour lesquels la demande est forte sur les parcs. À titre d'exemple, l'objectif est d'équiper 5 % des places de parkings des domaines français en bornes de recharge pour véhicules électriques d'ici l'été 2024.

maeva

Conscient du fort impact environnemental du déplacement de ses clients, maeva.com, distributeur de locations de vacances, incite ses clients à opter pour des modes de déplacements vertueux via deux démarches :

- ♦ la calculatrice carbone des vacances Co2cotte (disponible sur le site maeva.com), qui propose une estimation du taux d'émissions de gaz à effet de serre pour le transport et pour l'hébergement ;
- ♦ le partenariat avec 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.

4.4.2.5 Valoriser nos actions auprès de nos clients

Contexte

La prise de conscience collective des enjeux environnementaux et climatiques et les nouvelles attentes de nos clients 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 par 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 la rigueur de sa démarche et de 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'ancrer la démarche environnementale sur 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 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 exigeants qui encouragent les résidences à adopter des actions telles que :

- ♦ la valorisation des acteurs et des atouts naturels du territoire ;
- ♦ la réduction des consommations d'eau et d'énergie ;
- ♦ la réduction et la valorisation des déchets.

La démarche de labellisation incite également les équipes des résidences labellisées à s'inscrire dans une posture d'amélioration continue. Ainsi, un audit sur site est mené en vue de la première labellisation, puis réalisé tous les 3 ans. Une grille d'évaluation est remplie annuellement afin de partager la performance des sites aux regards des critères Clef verte.

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 ;
- ◆ Center Parcs Europe : Labelliser 100 % des Domaines d'ici 2025.

Démarche environnementale des campings maeva

maeva a poursuivi le déploiement de l'étiquette environnementale pour ses campings affiliés ou Respire. Cette initiative, permet aux campings de mesurer leur empreinte carbone, leur consommation d'eau et d'énergie, la protection de la biodiversité et la part de produits bios (produits d'entretien, d'accueil et textiles). Sur la 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 démarche est valorisable sur site. Elle est également communiquée aux clients sur le parcours de réservation maeva.com afin de valoriser l'engagement de l'établissement et sensibiliser les vacanciers. Par ailleurs, à partir de cette mesure d'impact, maeva accompagne ses affiliés dans la construction d'un plan d'amélioration de ses impacts environnementaux.

maeva s'est fixé les objectifs suivants :

- ◆ chaque affilié a engagé sa démarche de transition accompagnée par la marque en participant à au moins un des temps listés ci-après : webinaires, réunions régionales de sensibilisation RSE, ateliers dédiés lors des « RDV des affiliés Campings maeva » ;
- ◆ dans les 12 mois suivant l'affiliation à la chaîne de campings maeva, l'établissement affilié a fait l'état des lieux de ses impacts environnementaux (sur la base du cahier des charges Affichage Environnemental) avec le support de l'équipe maeva.

Biosphere

Quant à la *Business Line* Pierre & Vacances Espagne, elle a décidé de déployer la certification Biosphere, largement répandue au sein des opérateurs touristiques espagnols, afin de sensibiliser ses clients à sa démarche environnementale. S'appuyant sur les 17 objectifs de Développement Durable des Nations Unies, cette certification aide les établissements à identifier les actions prioritaires à mettre en œuvre afin de déployer leur démarche de durabilité.

Certifications ISO 14001 et 50001

Sur le périmètre de Center Parcs Europe, la démarche de maîtrise des énergies se déploie en articulation avec les processus liés aux certifications ISO 14001 (système de management environnemental) et ISO 50001 (management de l'énergie).

Résultats

Au cours de l'exercice 2022/2023, le Groupe a atteint ses objectifs, à savoir :

- ◆ 100 % des Domaines Center Parcs sont labellisés Clef Verte et certifiés ISO 14001 et 50001 (cf. 3.2.6. Assurer la Santé et la Sécurité de tous) ;

- ◆ 58 % de l'ensemble de résidences Pierre & Vacances France ⁽¹⁾ sont labellisées Clef Verte (contre 43 % l'année dernière) ;
- ◆ 68 % des résidences Pierre & Vacances France ayant un stock à bail supérieur à 55 % ou précédemment certifiées sont labellisées Clef Verte (contre 58 % durant le précédent exercice) ;
- ◆ 20 campings participants aux ateliers lors des réunions régionales sur « Atténuation et adaptation au stress hydrique » ;
- ◆ 100 % des campings affiliés engagés dans la démarche d'accompagnement à la transition écologique ;
- ◆ sur les campings affiliés maeva : 24 audits réalisés et 13 étiquettes finalisées ;
- ◆ 12 certifications Biosphere pour nos sites PV Espagne, soit 36 % de sites certifiés.

4.4.2.6 Établir une relation de partenariat avec les propriétaires

Contexte

Les propriétaires individuels et institutionnels constituent une partie prenante majeure avec laquelle le Groupe travaille à établir une relation suivie et de qualité.

Au-delà de cette relation historique, le sujet de la transition énergétique des sites constitue un sujet majeur dans le contexte actuel. En effet, l'augmentation drastique des coûts de l'énergie, l'évolution réglementaire sur la performance énergétique du bâti et le renforcement des attentes en termes de transparence sur la performance ESG ⁽²⁾ des actifs détenus par des institutionnels, font de la transition énergétique un sujet clé pour le Groupe. Le Groupe tient à insuffler une dynamique porteuse, en partenariat avec les propriétaires individuels et institutionnels, pour que se réalise la transition énergétique des sites qu'il exploite.

Gouvernance

La relation avec les propriétaires individuels et institutionnels est assurée par les équipes de la Direction 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

Depuis mai 2022, deux newsletters sont envoyées aux propriétaires selon la marque de leur actif : une en avril et une en octobre, qui permettent de faire le bilan sur la fin de saison d'hiver et d'été. Ces newsletters permettent au Groupe de partager avec les propriétaires les dernières actualités des marques : les actions réalisées sur sites, les rénovations, la stratégie de développement, les rapports d'activité (taux d'occupation, satisfaction client et chiffres d'affaires) et les labellisations environnementales. 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, notamment en matière d'environnement.

Par ailleurs, un magazine digital par marque a également été lancé en septembre 2022. Ce magazine reprend les différents thèmes adressés dans les newsletters, mais également des sujets

(1) Sur les 100 résidences Pierre & Vacances intégrés au reporting environnemental.

(2) ESG : Environnemental, Social et Gouvernance.

opérationnels (point sur l'avancement des campagnes de rénovation, dernières ouvertures de résidences, taux d'occupation, mesures environnementales mises en place pour réduire les consommations d'eau et d'énergie, etc.).

Afin d'évaluer la satisfaction des propriétaires sur les actions mises en place au cours de l'année 2022-2023, l'équipe Relation Propriétaires a renouvelé l'envoi d'un questionnaire de satisfaction auprès des propriétaires des marques Center Parcs, Adagio et Pierre & Vacances. Le NPS (*Net Promoter Score*) est négatif mais la tendance est à l'amélioration, puisqu'il est en augmentation de 14 points. Cette hausse du NPS témoigne du fort engagement des équipes pour améliorer la relation avec les propriétaires, parties prenantes essentielles pour le Groupe, avec pour objectif principal d'améliorer leur expérience client.

D'après les résultats de cette enquête, 94 % des propriétaires utilisent leur espace dédié en ligne. L'équipe Relation Propriétaires a donc décidé de capitaliser sur cet outil et de le faire évoluer afin d'améliorer le parcours utilisateur. À l'été 2023, une nouvelle fonctionnalité a été développée permettant la mise en ligne des résultats d'exploitation touristique. Ces résultats seront implémentés à la fin de chaque exercice. L'évolution de l'espace

propriétaire prend tout son sens dans le cadre de la stratégie RéInvention qui vise à améliorer l'expérience client, réduire notre impact environnemental grâce au digital, et faciliter l'accès à l'information.

Par ailleurs, le Groupe a constitué une équipe dédiée au sujet de la transition énergétique des actifs en exploitation afin de mettre en œuvre un plan de transition énergétique en adéquation avec ses engagements et partagé avec les propriétaires institutionnels.

Résultats

- ♦ 94 % des propriétaires utilisent leur espace dédié en ligne.
- ♦ Taux de conservation du stock sur les baux (arrivés à échéance au cours de l'exercice) : 95,5 % ⁽¹⁾.
- ♦ Volume de litiges propriétaires (nombre de litiges comparé au nombre total de propriétaires – (hors litiges liés à la période Covid) : 0,15 % (0,34 % en 2021-2022).
- ♦ Délai de prise en compte des litiges : 1 jour (contre 1,5 jour en 2021/2022).

4

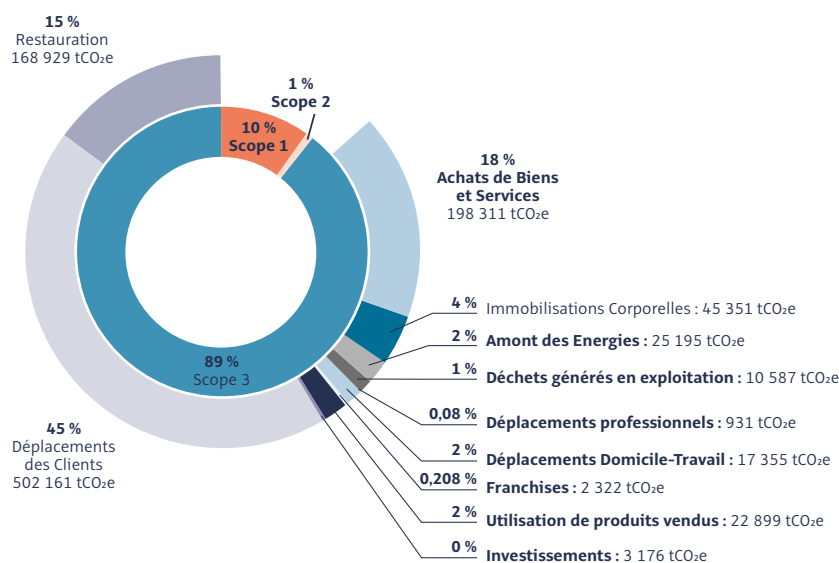
4.4.3 Limiter le changement climatique en réduisant notre empreinte Carbone

Contexte

Conscient de notre empreinte Carbone et de la nécessité d'engager nos marques dans une démarche ambitieuse, une trajectoire de baisse des émissions a été établie. Ainsi, le Groupe s'est engagé dans une démarche volontaire de réduction de son empreinte

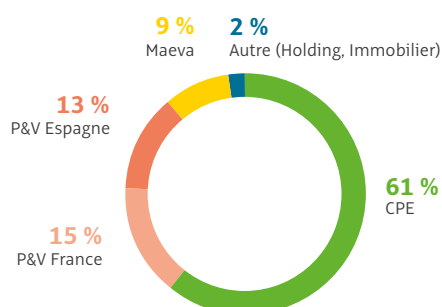
Carbone basée sur la *Science Based Targets initiative* (SBTi). Les objectifs du Groupe ont été validés par le SBTi en juin 2023. Cette démarche de réduction de l'empreinte Carbone est alignée avec l'Accord de Paris, visant à limiter le réchauffement planétaire à 1,5 °C.

L'empreinte Carbone du Groupe PVCP sur l'exercice 2022/2023 s'établit à 1 115 628 tCO₂e. Elle se décompose de la manière suivante :



Les catégories listées en gras dans le graphique ci-dessus sont incluses dans les objectifs SBTi fixés par le Groupe tandis que les autres (Déplacements des clients, Restauration et Immobilisations corporelles) en sont exclues.

(1) Nouvel indicateur remplaçant le taux de renouvellement de baux.

Breakdown – Total Carbon Footprint 2022/2023**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	5 %	76 %	1 %	13 %	5 %
Center Parcs	15 %	29 %	24 %	20 %	12 %
maeva	0 %	72 %	0 %	3 %	25 %
Autres (Holding, Grands Projets, Direction du Développement et de l'Asset Management)	1 %	0 %	0 %	90 %	8 %

Gouvernance

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 étroit avec le Directeur Général du Groupe et les membres du COMEX. 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**

L'ambition de réduction d'empreinte Carbone du Groupe a été validée par l'organisme *Science-Based Targets initiative* en juin 2023. Cet engagement couvre les objectifs suivants :

- ♦ réduire de 51 % ses émissions de gaz à effet de serre (Scopes 1 & 2 liés aux consommations d'énergie) à l'horizon 2030 (vs. 2019), soit une réduction d'environ 5 % par an ;
- ♦ engager les fournisseurs représentant 65 % de l'empreinte Carbone des achats Groupe à adopter une stratégie de réduction des émissions de gaz à effet de serre⁽¹⁾ d'ici 2027 ;
- ♦ réduire de près de 27 % d'ici 2030 les émissions sur certains postes d'émissions indirectes générées par le Groupe : amont des énergies, déchets générés en exploitation, déplacements professionnels, déplacements domicile-travail, franchises, investissements et utilisation de produits vendus⁽²⁾.

(1) Le Groupe souhaite accompagner 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, Investments et Use of Sold Products.

Afin de prendre en compte la totalité de l'empreinte carbone liée au séjour des clients, les émissions liées aux déplacements des clients vers ses sites et l'offre alimentaire proposée sur les sites sont également calculées.

En parallèle de la validation de la stratégie carbone du Groupe, les *Business Lines* ont travaillé à identifier la feuille de route décarbonation, et ainsi, initier la trajectoire de réduction de leur empreinte Carbone. Les actions reposeront sur les principaux leviers suivants :

- ◆ les hébergements (Scope 1 & 2) :
 - la baisse des besoins énergétiques par la sobriété,
 - 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 (achat d'électricité verte, déploiement de panneaux solaires...);

◆ en dehors des hébergements (Scope 3) :

- 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 ⁽¹⁾,
- le volume des déchets générés,
- les déplacements domicile-travail,
- la restauration : sensibiliser nos partenaires restauration à l'empreinte Carbone de la viande bovine afin de les inciter à proposer plus de protéines végétales et à privilégier les fruits et légumes de saison,
- les déplacements des clients (cf. chapitre 4.2.4 « encourager les mobilités durables »).

Des feuilles de route ont été élaborées 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)	Scopes 1 et 2 (tCO ₂ e)	Scope 3 (tCO ₂ e)	Total
2022/2023	114 110	14 343	128 452	997 217	1 115 628
2018/2019	119 857	28 238	148 095	998 245	1 146 339

L'évolution de la somme des Scopes 1 et 2 est de :

- ◆ - 4,7 % par rapport à l'exercice précédent ;
- ◆ -13 % par rapport à l'année de référence 2018-2019.

Au regard de l'objectif de réduction de 51 % des émissions de GES sur les scopes 1 & 2, le Groupe est sur une bonne tendance. En effet, les émissions de GES des Scopes 1 et 2 s'élèvent à 128 452 tCO₂e sur l'année 2022-2023 alors que l'objectif théorique d'émissions de GES était de 121 711 tCO₂e (si on applique une baisse de - 5 % par an depuis l'année 2018-2019, année de référence pour la trajectoire Carbone du Groupe).

En accord avec l'ambition de réduction des émissions de GES sur les scopes 1 & 2, les *Business Lines* travaillent à l'élaboration d'un plan d'actions décarbonation.

Le Groupe a recours à l'achat d'électricité verte (certificat de garantie d'origine). Ceci permet de réduire l'empreinte Carbone du Scope 2 qui s'élève à 14 343 tCO₂e (méthode *Market-Based*) ⁽²⁾ en 2022-2023, soit 24 880 tonnes de moins que l'empreinte carbone calculée avec la méthode *Location-Based* ⁽³⁾.

Depuis l'année de référence 2018/2019, les émissions de Scope 2 *Market-Based* ont été réduites de 62%.

Scope 2 de l'empreinte Carbone du Groupe PVCP calculé avec les méthodes *Market-Based* et *Location-Based*

	Scope 2 Market-Based (tCO ₂ e)	Scope 2 Location-Based (tCO ₂ e)
2022/2023	14 343	39 222
2018/2019 (année de référence)	28 238	54 033
Variation	- 62 %	- 27 %

(1) Une démarche d'implication de nos fournisseurs dans un effort de décarbonation de leurs produits 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.

(2) Méthode *Market-Based* : Méthode de calcul des émissions liées aux consommations d'électricité basée sur le facteur d'émission spécifique du fournisseur et sur le type d'électricité utilisé (électricité verte ou non).

(3) Méthode *Location-Based* : Méthode de calcul des émissions liées aux consommations d'électricité basée sur l'intensité du mix électrique local.

Privilégier le recours aux énergies renouvelables

Pierre & Vacances France

Au cours de l'année 2022/2023, Pierre & Vacances a validé le remplacement de la chaudière fuel du Pierre & Vacances Village Normandy Garden par une chaudière à bois. Les travaux s'échelonnant sur un an, la nouvelle chaudière sera fonctionnelle en septembre 2024. Par ailleurs, la *Business Line* étudie la faisabilité d'installation de panneaux photovoltaïques sur les 2 résidences antillaises.

Enfin, la *Business Line* a mené un audit énergétique sur une dizaine de sites afin d'identifier les travaux d'efficacité énergétique pouvant être menés à court ou moyen terme. Les résultats de cette étude ont été partagés dans plusieurs Assemblées Générales de copropriété avec les propriétaires individuels afin de les sensibiliser à l'intérêt de voter des travaux dont l'objectif est de réduire l'empreinte Carbone liée aux énergies, mais aussi d'améliorer la valeur de leur actif.

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 2023, cet objectif est atteint: l'intégralité des domaines Center Parcs est alimentée en électricité couverte par des contrats de garantie d'origine.

Par ailleurs, certains domaines Center Parcs sont équipés en panneaux photovoltaïques permettant de couvrir une partie de la consommation en énergie ; c'est le cas sur le parc de Bostalsee (Allemagne) et Port Zelande (Pays-Bas). L'objectif est de déployer des panneaux solaires sur plusieurs domaines dans les années à venir.

De plus, les sites de Trois Forêts (France), Les Landes de Gascogne (France) et Allgäu (Allemagne) utilisent une chaudière bois permettant de subvenir à une partie des besoins en énergie pour le chauffage des cottages et des équipements centraux.

Part d'énergies renouvelables (basé sur la consommation brute)	2022/2023	2021/2022
Part d'énergies renouvelables produites sur sites	6,6 %	5,6 %
Part d'énergies renouvelables achetées (dans le cadre d'un contrat d'électricité renouvelable)	22,3 %	18,9 %
Part d'énergies renouvelables (sur la consommation totale d'énergie de Center Parcs Europe)	28,9 %	24,5 %

La part d'électricité verte – sur la totalité d'électricité produite sur site et achetée – est de 100 % sur Center Parcs Europe sur l'année fiscale (91,3 % en 2021/2022).

Au cours de l'année, une équipe d'experts s'est formée au sein de la *Business Line* Center Parcs Europe afin de mener à bien l'étude du plan d'actions décarbonation en partenariat avec un bureau d'études spécialisé. Pour chaque parc, sont proposés les scénarios

les plus adaptés en fonction des mesures possibles pour baisser les besoins énergétiques par l'amélioration de la performance énergétique du bâti et l'optimisation des équipements, et des possibilités techniques de production d'énergies renouvelables localement. Au cours de l'année 2023/2024, les discussions avec les propriétaires institutionnels des parcs se poursuivront afin de valider les projets à déployer.

Scope 3 :

Émissions de Scope 3 de l'année 2022/2023

Catégories concernées par les objectifs de réduction SBTi (y compris Achats)	280 776 tCO ₂ e
Catégories concernées par les objectifs de réduction SBTi (achats exclus ⁽¹⁾)	82 465 tCO ₂ e
Catégories hors SBTi (Déplacements clients, Restauration et Immobilisations corporelles)	716 441 tCO ₂ e
SCOPE 3 TOTAL	997 217 tCO₂e

Les émissions du Scope 3 sont en baisse par rapport à l'année de référence (2018-2019) de - 0,7 % (périmètre SBTi sans les Achats) et sont stables (- 0,1 %) en prenant en compte l'ensemble du scope 3 (y compris les déplacements des clients et la restauration).

Sur les engagements de réduction des émissions de GES Scope 3 pris dans le cadre de SBTi, le Groupe est en retard sur sa trajectoire de décarbonation. Ainsi, le Groupe a émis 82 465 tCO₂e, soit 7 906 tonnes de plus que l'objectif d'émissions théoriques fixé pour l'année 2022/2023 (74 559 tCO₂e).

Néanmoins, le calcul de l'empreinte Carbone Scope 3 repose en grande partie sur des ratios monétaires (pour les achats et la restauration). Le montant des dépenses liées aux achats de biens et de services a augmenté du fait de la croissance du Groupe mais aussi dans une certaine mesure à l'inflation. De ce fait, l'inflation fait croître mécaniquement l'empreinte Carbone liés aux achats et à la restauration.

Cependant, le Groupe a initié une démarche en collaboration avec la Direction des Achats afin d'identifier les 370 fournisseurs contribuant à 66 % de l'empreinte Carbone des biens, produits et services achetés (conformément à l'engagement SBTi). Une analyse de maturité (au regard de l'empreinte Carbone) de ces fournisseurs a ensuite été menée. Le Groupe prévoit de déployer au cours de l'année 2023-2024 un outil de suivi des fournisseurs qui permettra d'interroger les fournisseurs sur l'empreinte Carbone de leurs produits. En complément, le Groupe réfléchit à un dispositif d'accompagnement adapté aux fournisseurs les moins matures afin de les embarquer dans une démarche de décarbonation de leur activité.

Par ailleurs, le Groupe a réalisé une première analyse de l'empreinte Carbone de l'activité Restauration basée sur des données Agribalyse (indicateurs de cycle de vie) sur un périmètre restreint. Cette étude a permis d'identifier des pistes pour réduire l'empreinte Carbone de la restauration. Elle sera partagée plus largement au sein du Groupe au cours de l'année 2023/2024.

(1) Car l'engagement SBTi portant sur les achats vise à engager les fournisseurs et non à une réduction de l'empreinte Carbone liée aux achats.

Tableau détaillé de l'empreinte Carbone 2022-2023

(tCO ₂ e)	Rétrospective		% variation		Jalons et années cible	
	Année de référence	2021/2022	2022/2023	% variation (N/N-1)	(N/année de référence)	2025 2030
Scope 1 émissions de GES						
Gross Scope 1 GHG emissions	119 857	121 000	114 110	- 6 %	- 4,8 %	89 654 64 484
Scope 2 émissions de GES						
Scope 2 émissions de GES <i>Location-Based</i>	54 033	40 514	39 222	- 3 %	- 27,4 %	
Scope 2 émissions de GES <i>Market-Based</i>	28 238	13 737	14 343	4 %	- 49,2 %	6 942 5 484
Scope 3 émissions de GES significatives						
SCOPE 3 ÉMISSIONS DE GES TOTALES	998 245	1 046 553	997 217	- 5 %	- 0,1 %	
Achats de biens et de services	197 474	201 377	198 217	- 2 %	0,4 %	
Immobilisations corporelles	34 806	22 170	45 351	105 %	30,3 %	
Activités liées aux combustibles et à l'énergie	29 223	27 764	25 195	- 9 %	- 13,8 %	
Déchets générés en exploitation	7 576	8 292	10 587	28 %	39,7 %	
Utilisation de produits vendus	13 251	18 200	22 899	26 %	72,8 %	
Franchises	0	57	2 322	4 002 %	0,0 %	14 574 9 837
Déplacements professionnels	738	665	931	40 %	26,0 %	
Déplacements domicile-travail	23 257	20 676	17 355	- 16 %	- 25,4 %	
Investissements	9 019	9 622	3 176	- 67 %	- 64,8 %	
Autre catégorie 1 (Restauration)	244 527	270 828	168 929	- 38 %	- 30,9 %	
Autre catégorie 2 (Déplacements des clients)	438 373	466 904	502 161	8 %	14,6 %	
Total émissions de GES						
ÉMISSIONS DE GES TOTALES (LOCATION-BASED)	1 172 135	1 208 068	1 144 239	- 5 %	- 2,4 %	
TOTAL GHG ÉMISSIONS (MARKET-BASED)	1 146 339	1 181 291	1 125 669	- 5 %	- 1,8 %	

4.4.4 S'adapter aux conséquences du changement climatique

Contexte

Le changement climatique constitue un risque majeur pour 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'actions

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, le Groupe a été accompagné par un organisme externe pour :

- ♦ obtenir des données quantifiées climatiques pour chaque site du Groupe ;
- ♦ identifier les aléas climatiques majeurs et les sites les plus exposés en termes absolu et financier.

Cette analyse est conforme aux recommandations de la TCFD (*Task Force on Climate-Related Financial Disclosures*) sur l'évaluation des risques physiques. Elle prend en compte deux scénarios du GIEC : SSP2-4.5 (scénario intermédiaire le plus optimiste atteignable) et SSP5-8.5 (scénario pessimiste avec un développement basé sur les énergies fossiles). Les risques physiques sont évalués selon trois temporalités : données climatiques actuelles, projections à 2030 et 2050 pour chacun des deux scénarios.

D'ici 2030, selon le scénario SSP5-8.5, 22 % des sites en exploitation du Groupe analysés dans l'étude sont considérés comme présentant un risque fort, notamment dû à des risques de glissement de terrain et tempête d'hiver à la montagne, à des risques d'inondations pour certains sites sur le littoral ou à proximité de cours d'eau, et à des risques de stress hydriques pour certains sites en Espagne, identifiés également par l'analyse Aqueduct (cf. 4.4.2.2.).

Évaluation de la stratégie d'adaptation

L'ADEME a développé la méthodologie ACT Adaptation. Elle vise à évaluer la stratégie d'adaptation des entreprises de tous les secteurs. Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'est porté volontaire pour participer à la phase d'expérimentation de cette méthodologie et ainsi contribuer à la dynamique collective d'adaptation au climat pour le secteur privé au cours de l'année 2022/2023.

La phase d'expérimentation consiste en une évaluation de la gouvernance climatique, de l'analyse des risques physiques et de la capacité d'adaptation du Groupe par un consultant formé à la méthodologie ACT. Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a obtenu le score de 9.45/20 soit au-dessus de la moyenne du groupe de 12 entreprises ayant participé à l'expérimentation (8.5/20). L'évaluation rapporte que le Groupe est en bonne voie pour élaborer une stratégie et un plan d'actions d'adaptation au changement climatique.

4.4.5 Préserver 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 des domaines Center Parcs qui offrent aux clients l'occasion de se ressourcer en famille, au cœur d'espaces naturels préservés.

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, et en créant des aménagements paysagers s'inspirant du patrimoine végétal local ;
- ♦ en phase de développement, en privilégiant la recherche de sites déjà artificialisés et en intégrant des critères sur la biodiversité 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 préservation 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 un contexte de dégradation majeure de la biodiversité au niveau mondial, le Groupe a élaboré en 2021 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 cinq ans. 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, mais la dynamique bénéficie aussi aux autres *Business Lines* du Groupe sur un périmètre européen. Dans le cadre du suivi des engagements du Groupe, un bilan d'exécution des deux premières années a été remis à l'Office Français de la Biodiversité en juin 2023 pour évaluer l'avancement du plan d'actions (évaluation en cours).

Gouvernance

La feuille de route biodiversité est coordonnée par la direction RSE du Groupe. La feuille de route 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. Ainsi co-construite avec les *Business Lines*, celles-ci assurent la mise en place sur leur périmètre.

La direction RSE Groupe apporte son expertise sur des sujets spécifiques auprès des équipes opérationnelles (support de communication, plans de gestion écologique), développe des outils d'aide à la décision permettant d'améliorer la qualité écologique des projets et fait remonter les sujets liés à la biodiversité au niveau des instances de direction.

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

L'objectif du Groupe est de limiter son empreinte sur la biodiversité en vue d'aller vers une contribution au développement de la biodiversité.

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 volontaires sur l'ensemble des sites français Center Parcs dans un premier temps d'après le périmètre de « Entreprises engagées pour la nature – act4nature France », puis un déploiement sur Center Parcs Europe d'ici 2027. En 2021, le Groupe s'est engagé pour devenir « entreprise engagée pour la nature » auprès d'Act4nature France. L'objectif était alors de formaliser et structurer son approche liée à la biodiversité et s'appuyer sur une méthodologie éprouvée pour structurer et renforcer la robustesse des actions déjà existantes sur les sites, le tout en rassemblant les marques et les métiers autour de ces sujets. 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. Suite à cela, des bureaux d'experts écologues ont été missionnés en 2023 sur 12 sites (3 sites français, 3 sites allemands, 2 sites belges et 4 sites néerlandais) pour réaliser des études comprenant des inventaires faune-flore ainsi que des recommandations de mesures de gestion de la biodiversité et d'adaptation des espaces verts au changement climatique. Les inventaires nécessitant une année complète de relevés, leurs résultats ainsi que les mesures de gestion inhérentes seront disponibles en 2024.

Center Parcs Europe

À titre d'exemple, le domaine Center Parcs Les Ardennes est accompagné par l'association naturaliste belge Natagora pour l'aménagement des espaces verts dans le cadre de la procédure de labellisation « Réseau Nature ». L'objectif du label « Réseau Nature » est de reconstituer un maillage vert en Wallonie et à Bruxelles pour enrayer la dégradation de la biodiversité. Cet accompagnement se traduit par la co-construction entre le site et l'association d'un plan de gestion cartographié et adapté aux enjeux biodiversité du site.

Pierre & Vacances

De nouveaux critères ont été intégrés aux Normes et Standards de Pierre & Vacances qui s'appliquent également aux franchises. Ils concernent l'interdiction d'utiliser des produits phytosanitaires et d'engrais chimique, la mise en place d'au moins une action de préservation de la biodiversité (par exemple : pratiquer la fauche tardive, aménager des zones mellifères) et de la ressource en eau (par exemple : récupération des eaux de pluies, paillage).

Résultats

- ◆ 12 critères sur la biodiversité sont pris en compte dans la grille d'évaluation des projets immobiliers mentionnée au chapitre 4.4.1. Par exemple la distance à une zone protégée ou encore la part de surface artificialisée avant-projet.
- ◆ 5 plans de gestion écologique effectifs (19 %) (CP Allgäu, CP Trois Forêts, CP Bois aux Daims, Villages Nature® Paris, CP Landes de Gascogne)
- ◆ 12 plans de gestion écologique initiés cette année (44 %) (CP Hauts de Bruyères, CP le Lac d'Ailette, CP Bois Francs, CP Vossemereen, CP Erperheide, CP Bispinger Heide, CP Bostalsee, CP Eifel, CP Kempervennen, CP Limburgse Peel, CP Meerdal, CP Het Heijderbos).

4.4.5.2 Offrir une expérience de vacances tournée vers la nature

En tant qu'opérateur touristique, nous avons l'opportunité de pouvoir faire vivre des expériences à nos clients pendant leur séjour. 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 Center Parcs et des 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

Center Parcs a intégré la nature dans sa nouvelle identité de marque : *we inspire all to truly connect with nature and each other*. Ainsi, Center Parcs souhaite réorienter l'expérience client, de l'historique expérience aqualudique vers une reconnexion aux autres et à la nature basée sur le concept d' *Edutainment* pour apprendre à comprendre et protéger la nature tout en s'amusant. Pour cela, Center Parcs compte déployer d'ici 2025 une activité nature en lien avec la biodiversité unique du site ou l'environnement local. L'objectif est de faire connaître et redécouvrir la biodiversité locale et ordinaire aux clients. Les clients sont accompagnés par un « Ranger » (qui est collaborateur ou intervenant externe), qui leur fait découvrir l'environnement de la nature environnant le parc au cours d'une marche.

Par exemple, une application *Nature Discovery* a été développée sur deux sites Bispinger Heide en Allemagne et De Vossemeren aux Pays-Bas pour améliorer l'attractivité des parcours biodiversité en accès libre. Cette application prend en compte les spécificités de chaque site (espèces présentes, par exemple) pour que les clients puissent vivre le parcours en réalité augmentée (apprendre à reconnaître des chants d'oiseaux, par exemple).

Par ailleurs, le 22 mai 2023, jour mondial de la biodiversité, chaque Center Parcs a organisé une fête de la biodiversité pour sensibiliser collaborateurs et clients.

Pierre & Vacances France

Pour la marque Pierre & Vacances, une attention particulière est portée à la sensibilisation des enfants, avec pour objectif de proposer une 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 6 ans, 2 activités Nature sont proposées : Jardinier et Fermier. L'activité Jardinier présente les récoltes du jardin et aborde la saisonnalité des fruits et légumes. Elle permet également aux enfants d'entretenir le jardin en arrosant, coupant et récoltant. Quant à l'activité Fermier, elle vise à faire découvrir les animaux de la ferme aux enfants : leur nom, leur milieu de vie, leur alimentation, leur fonctionnement (combien ont-ils de petits ?). La séance prévoit également que chaque enfant puisse nourrir un animal.

Par ailleurs, une sensibilisation à l'environnement est dispensée dans le cadre des autres activités proposées aux enfants : à titre d'exemple dans l'activité Espion, les enfants mènent l'enquête sur la disparition des espèces animales à partir du jeu de société « défi animaux » ; dans l'activité Artiste, ils vont s'initier au land art en réalisant une tête de lion avec des feuilles mortes. Au sein de certaines résidences, des points de collecte sont mis en place afin de récupérer des bouteilles en plastique, rouleaux d'essuie-tout, qui serviront aux activités manuelles des enfants.

Au cours de l'exercice, le village PV Branville a proposé gratuitement l'activité « quand je serai grand je serai sauveteur » aux enfants de plus de 8 ans. Lors de cette séance, l'animateur informe sur l'impact des crèmes solaires sur l'océan et la durée de dégradation des mégots de cigarettes et distribue des cendriers de plage en carton à ceux qui ont des parents fumeurs.

Résultats

- ♦ 41 % des sites Center Parcs proposent une activité nature en lien avec la biodiversité unique du site ou l'environnement local.
- ♦ 100 % des Villages Pierre & Vacances en France disposant de clubs enfants proposent une activité nature (au cours de l'exercice, 4 949 enfants ont participé aux activités Nature (données récoltées sur 3 villages).

4.5 Taxonomie Verte

4.5.1 Le cadre réglementaire européen de la Taxonomie Verte

Le règlement Taxonomie (UE) 2020/852 entré en vigueur le 1er 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. La Déclaration de Performance Extra-Financière 2022/2023 du Groupe PVCP intègre les indicateurs relatifs à l'éligibilité et, nouveauté de cet exercice, à l'alignement de ses activités. Ainsi, le Groupe publie la part de ses activités éligibles et alignées 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.

Une activité est dite éligible si elle est incluse dans la liste des activités figurant aux annexes I et II, ou dans les actes délégués complémentaires du 9 mars 2022 et du 27 juin 2023. Une activité éligible est dite alignée sur la taxonomie lorsque les trois conditions suivantes sont remplies :

- ♦ elle respecte le ou les critère(s) technique(s) de contribution substantielle à l'un des six objectifs environnementaux prévus par la taxonomie
- ♦ elle remplit le(s) critère(s) d'innocuité génériques et spécifiques (dits Do no significant harm – DNSH), c'est-à-dire qu'elle ne porte pas de préjudice important aux autres objectifs environnementaux
- ♦ elle respecte les garanties minimales relatives aux droits de l'homme, aux droits fondamentaux du travail, au respect du droit de la concurrence, au respect des règles fiscales applicables et à la lutte contre la corruption.

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), de mener les analyses d'alignement aux critères techniques (2) et de calculer les indicateurs (3) 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. Ces activités ont ensuite fait l'objet d'une analyse complémentaire au regard des critères d'examen techniques, soit au niveau des BL, soit au niveau Groupe.

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 ;
- ♦ 7.3. Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique
- ♦ 7.7. Acquisition et propriété de bâtiments.

4.5.3 Présentation des indicateurs taxonomiques pour 2022/2023

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 1.27 et 1.25 des principes comptables du chapitre « 5. Etats financiers »).

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 7.2).

Les activités éligibles et alignées représentent respectivement 6 % et 0,1 % du Chiffre d'Affaires du Groupe. Ces deux ratios sont liés d'une part à notre business model et d'autre part au fait que l'étude sur certains secteurs opérationnels (Grands projets et Senioriales)

nous a conduits à considérer un alignement nul du fait du manque d'information disponible (pour plus d'information se référer à la note 2.5 des principaux faits marquants de l'exercice du chapitre « 5. Etats financiers »).

Part du chiffre d'affaires issue de produits ou de services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie – Informations pour l'année 2022/2023

Exercice N	Année fiscale 2022-2023			Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important («critères DNSH») (h)												
	Code (a) (2)	Chiffre d'affaires (3)	Part du chiffre d'affaires, année N (4)	Atténuation au changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité (10)	Atténuation au changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Économie circulaire (15)	Biodiversité (16)	Garanties minimales (17)	Part du chiffre d'affaires alignée sur la taxonomie (A.1.) ou éligible à la taxonomie (A.2.), année N-1 (18)	Catégorie activité habitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)			
Activités économiques (1)																						
	Objectif	Devise (euros)	%																			
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																						
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																						
Rénovation de bâtiment existants	7.2	2 106 748	0,1 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	N/A		T			
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1.)		2 106 748	0,1 %	100 %						OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	N/A					
Dont habitantes		2 106 748	0,1 %							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	N/A	H					
Dont transitoires			0 %													N/A		T				
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (g)																						
Construction de nouveaux bâtiments	7.1	24 427 483	1,4 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											N/A		
Rénovation de bâtiment existants	7.2	83 246 959	4,7 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											N/A		
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2.)		107 674 442	6,0 %	100 %																13 %		
A. Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie (A.1. + A.2.)		109 781 190	6,1 %	100 %																N/A		
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																						
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie		1 676 684 000	93,9 %																			
TOTAL (A. + B.)		1 786 465 190	100 %																			

CapEx

Les dépenses d'investissements (CapEx) et d'exploitation (OpEx) concernées par la Taxonomie Verte sont les dépenses liées aux rénovations lourdes ou légères des actifs opérés ou visant à être opérés par le Groupe (7.2, 7.3 et 7.7).

L'indicateur est calculé en réalisant le ratio du montant total des investissements (constitués des acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles, incluant les droits d'utilisation enregistrés au titre d'IFRS 16) liés aux activités éligibles des différentes *Business Lines* par le montant total des acquisitions sur l'exercice 2022/2023. Ainsi, le montant total des CapEx éligibles représente 73 % des CapEx du Groupe. Ils reflètent les efforts menés par le Groupe pour rénover les sites. Cependant, étant donné le business model du Groupe, la Taxonomie ne permet pas de rendre compte des efforts menés par le Groupe en matière de performance environnementale du bâti. En effet, le Groupe agit comme exploitant de résidences et domaines dont il ne détient pas la propriété. En effet, les dépenses structurantes d'investissement 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.

L'alignement des actifs enregistrés au titre d'IFRS 16 individuellement éligibles n'a pas été considéré. En effet, ces montants correspondant aux droits d'utilisation (enregistrés au titre de la catégorie 7.7 de la taxonomie), représentent 47% des Capex du Groupe et ne reflètent pas les dépenses d'investissements majeures du bâti engagées par les propriétaires. Prenant en compte cette approche, la part des CAPEX alignées représentent 3 %.

Afin de refléter la réalité opérationnelle des activités du Groupe et la lisibilité de leur performance, nous avons également calculé le montant de Capex alignés, sans application de la norme IFRS 16. Ils s'élèvent à 13 % de la base éligible retraitée. Ils traduisent les efforts menés par le Groupe pour rénover et améliorer la performance énergétique des sites en tant qu'exploitant, indépendamment des dépenses d'investissement possiblement engagées par les propriétaires du bâti.

Part des dépenses CapEx issue des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie — Informations pour l'année 2022/2023

Exercice N	Année fiscale 2022-2023			Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important («critères DNSH») (h)									
	Code (a) (2)	CapEx (3)	Part des CapEx, année N (4)	Atténuation au changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité (10)	Atténuation au changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Économie circulaire (15)	Biodiversité (16)	Garanties minimales (17)	Part des CapEx alignées sur la taxonomie (A.1.) ou éligibles (A.2.) à la taxonomie, année N-1 (18)	Catégorie activité habilitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)
Activités économiques (1)	Objectif	Devise (euros)	%																
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																			
Rénovation de bâtiment existants	7.2	1 820 826	1 %	100 %	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	N/A		T
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	7.3	6 375 074	3 %	100 %	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	N/A	H	
CapEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1.)		8 195 900	3 %	100 %						OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	N/A		
Dont habitantes		6 375 074	3 %							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	N/A	H	
Dont transitoires		1 820 826	1 %							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	N/A		T
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (g)																			
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	7.3	63 178 100	26 %	EL													N/A		
Acquisition et propriété des bâtiments	7.7	112 786 000	47 %	EL													N/A		
CapEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2.)		175 964 100	73 %	100 %													46 %		
A. CapEx des activités éligibles à la taxonomie (A.1 + A.2)		184 160 000	76 %	100 %													N/A		
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
CapEx des activités non éligibles à la taxonomie		57 079 000	24 %																
TOTAL (A. + B.)		241 239 000	100 %																

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.

Ainsi, le montant total des OpEx éligibles représente 73 % des OpEx du Groupe, au sens restreint de la taxonomie.

Cependant ce type d'OpEx ne représente qu'une part réduite des dépenses opérationnelles du Groupe, pour lequel son activité principale d'exploitation touristique n'est pas concernée par la Taxonomie pour cet exercice (pour plus d'information se référer à la

note 26, « Achats et services extérieurs » des états financiers consolidés du Groupe). En effet, les dépenses d'exploitation de PVCP sont essentiellement constituées de charges de location pour 32 % des dépenses et d'autres charges opérationnelles pour 27 %.

De ce fait, l'évaluation réalisée a mené à la conclusion que les dépenses d'exploitation couvertes par la définition de l'alignement de la Taxonomie Verte ne sont pas significatives au regard du total des dépenses d'exploitation consolidées du Groupe. Ainsi, le Groupe n'a pas investigué l'alignement des Opex de l'exercice pour concentrer ses efforts sur le CA et CAPEX, et le taux d'alignement est de 0 %.

Part des OpEx concernant des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie — Informations pour l'année 2022/2023

Exercice N	Année fiscale 2022-2023			Critères de contribution substantielle					Critères d'absence de préjudice important («critères DNSH») (h)										
	Code (a) (2)	OpEx (3)	Part des OpEx, année N (4)	Atténuation au changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité (10)	Atténuation au changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Économie circulaire (15)	Biodiversité (16)	Garanties minimales (17)	Part des OpEx alignées sur la taxonomie (A.1.) ou éligibles à la taxonomie (A.2.), année N-1 (18)	Catégorie activité habitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)
Activités économiques (1)	Objectif	Devise (euros)	%																
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																			
OpEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1.)		0	0 %	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		
Dont habitantes		0	0 %															H	
Dont transitoires		0	0 %																T
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (g)																			
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	7.3	51 183 628	41 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
Acquisition et propriété des bâtiments	7.7	40 938 000	32 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								N/A		
OpEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2.)		92 121 628	73 %	100 %													89 %		
A. OpEx des activités éligibles à la taxonomie (A.1 + A.2)		92 121 628	73 %	100 %													N/A		
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
OpEx des activités non éligibles à la taxonomie		34 126 946	27 %																
TOTAL (A. + B.)		126 248 574	100 %																

(a) Le code est composé de l'abréviation correspondant à l'objectif auquel l'activité peut contribuer de manière substantielle, ainsi que du numéro de section attribué à l'activité dans l'annexe relative à cet objectif, à savoir :

- CCM pour Atténuation du changement climatique ;
- CCA pour Adaptation au changement climatique ;
- WTR pour Ressources aquatiques et marines ;
- CE pour Économie circulaire ;
- PPC pour Prévention et réduction de la pollution ;
- BIO pour Biodiversité et Écosystèmes.

Par exemple, le code correspondant à l'activité «Boisement» sera le suivant: CCM 1.1.

- (b) OUI - Activité éligible à la taxonomie et alignée sur la taxonomie en ce qui concerne l'objectif environnemental visé; NON - Activité éligible à la taxonomie mais non alignée sur la taxonomie en ce qui concerne l'objectif environnemental visé; N/EL - Non éligible: activité non éligible à la taxonomie en ce qui concerne l'objectif environnemental visé.
- (c) Lorsqu'une activité économique contribue de manière substantielle à plusieurs objectifs environnementaux, les entreprises non financières indiquent, en caractères gras, l'objectif environnemental le plus pertinent aux fins du calcul des ICP des entreprises financières, en évitant le double comptage. Dans le calcul de leurs ICP respectifs, lorsque l'utilisation du financement n'est pas connue, les entreprises financières calculent le financement des activités économiques contribuant à plusieurs objectifs environnementaux au titre de l'objectif environnemental le plus pertinent déclaré en caractères gras dans le présent modèle par les entreprises non financières. Un objectif environnemental ne peut être déclaré qu'une fois en gras sur une ligne afin d'éviter le double comptage des activités économiques dans les ICP des entreprises financières. Cette disposition ne s'applique pas au calcul de l'alignement des activités économiques sur la taxonomie pour les produits financiers définis à l'article 2, point 12, du règlement (UE) 2019/2088. Les entreprises non financières déclarent également le degré d'éligibilité et d'alignement par objectif environnemental, y compris l'alignement sur chacun des objectifs environnementaux pour les activités contribuant de manière substantielle à plusieurs objectifs, en utilisant les modèles des onglets CA (2), CapEx (2) et OpEx (2).
- (d) Une même activité peut être conforme à un ou plusieurs objectifs environnementaux pour lequel/lesquels elle est éligible.
- (e) Une même activité peut être éligible à la taxonomie mais non conforme aux objectifs environnementaux visés.
- (f) EL - Activité éligible à la taxonomie pour l'objectif visé; N/EL - Activité non-éligible à la taxonomie pour l'objectif visé.
- (g) Les activités ne doivent être déclarées dans la section A.2 du présent modèle que si elles ne sont conformes à aucun des objectifs environnementaux pour lesquels elles sont éligibles. Les activités qui sont conformes à au moins un objectif environnemental doivent être déclarées dans la section A.1 du présent modèle.
- (h) Pour une activité à déclarer dans la section A.1, tous les critères DNSH et toutes les garanties minimales doivent être respectés. Pour les activités reprises dans la section A.2, les entreprises non financières peuvent choisir de remplir ou non les colonnes 5 à 17. Les entreprises non financières peuvent indiquer, dans la section A.2, la contribution substantielle et les critères DNSH qu'elles remplissent ou ne remplissent pas en utilisant: a) pour la contribution substantielle — les codes OUI/NON et N/EL au lieu de EL et N/EL et b) pour les critères DNSH — les codes OUI/NON.

4.5.1.2 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 de durabilité. D'une part, car le Groupe est considéré sur le volet immobilier de la taxonomie et non sur son activité d'exploitation touristique, et d'autre part, du fait du business model du Groupe. En effet, il 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 relèvent principalement des dépenses d'exploitation et pèsent relativement peu au regard de l'activité touristique du Groupe. Les dépenses structurantes d'investissement qui permettent l'amélioration de la durabilité du bâti telle qu'entendue par la Taxonomie Européenne, sont de la responsabilité des propriétaires du bâti.

Au-delà de la Taxonomie, le Groupe, dans le cadre de sa Stratégie RSE, s'est engagé 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 la validation en juin 2023 de la trajectoire carbone par l'organisme Science Based Targets initiative (SBTi).

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 (inclus dans le Scope 3 des émissions du Groupe) est inclus dans le Document d'enregistrement universel du Groupe Accor, la marque ayant rejoint son 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.

Responsabilités

Le Département RSE, en charge de la réalisation de la DPEF et de la consolidation du 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).

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 environnementales 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 la base des données environnementales du Groupe et des données disponibles auprès de ses partenaires et prestataires.

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 4.6.2 « 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 et Senioriales) 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 2023, 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 2022/2023, 160 sites sont couverts par le périmètre de reporting des données environnementales sur les 172 sites exploités, représentant 99,2 % du chiffre d'affaires hébergement du Groupe, dont :

- ♦ 33 sites Pierre & Vacances Espagne ;
- ♦ 100 sites Pierre & Vacances France ;
- ♦ 27 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. Le pilotage des consommations d'énergies se fait avec l'outil Deepki. 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.
- ♦ 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*.

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.

Les émissions indirectes de gaz à effet de serre en tonnes équivalent CO₂ des catégories suivantes sont calculées pour les postes suivants : achats de biens et services, immobilisations corporelles, énergie amont, produits loués en amont, déplacements professionnels, déplacements domicile-travail, déchets générés en exploitation, utilisation de produits vendus, franchises, investissements, déplacements clients, restauration.

Le calcul de cette empreinte est effectué selon les normes du GHG protocol pour tous les sites exploités par le Groupe depuis plus d'un an (exclusion : sites Adagio et multipropriété ainsi que maeva).

4.6.3 Notre contribution aux ODD

ODD	Notre contribution	Voir Chapitres
Contribuer au dynamisme des territoires		
	◆ 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
	◆ Maximisation du recours à des fournisseurs et prestataires locaux pour la construction et la rénovation.	4.2.3
	◆ 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
	◆ 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.	4.2.4
Engager nos collaborateurs		
	◆ 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
	◆ Formation des salariés.	4.3.2.4
	◆ Assurer l'équilibre hommes/femmes au sein des équipes et des fonctions managériales	4.3.2.5
	◆ Engagement du Groupe en matière de droits Humains.	4.3.1.2
	◆ 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 4.3.4
	◆ Rédaction et validation de la Charte Éthique du Groupe. ◆ Conformité aux réglementations en vigueur.	4.3.1
Accélérer notre transition écologique		
	◆ 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
	◆ Augmentation de la production d'énergies renouvelables. ◆ Augmentation du nombre de contrats d'énergie verte. ◆ Développement de solutions pour promouvoir une mobilité durable	4.4.3 et 4.4.2.4
	◆ 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.	4.4.2.3 ; 4.4.2.5 et 4.4.5.2
	◆ 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
	◆ 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

4.7 Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière

Exercice clos le 30 septembre 2023

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 2023 (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 disponible(s) sur le site internet ⁽¹⁾.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

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) ;
- ♦ de préparer la Déclaration en appliquant le Référentiel de l'Entité tel que mentionné ci-avant ;
- ♦ 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.

(1) Agir pour un tourisme à impact positif - Groupe PVCP / section « Les ressources ».

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 desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

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 dernière version en vigueur de notre programme de vérification (*Programme de vérification de déclaration de performance extra-financière*), à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention, notamment l'avis technique de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, *Intervention du commissaire aux comptes – Intervention de l'OTI – Déclaration de performance extra-financière*, 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 2023 sur 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 développement durable, *asset management*, ressources humaines, santé et sécurité, environnement et marketing.

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'activité 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 du Code de commerce 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 du Code de commerce 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 2ème alinéa du III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce ;

(1) ISAE 3000 (révisée) – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

- ◆ 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, et
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considéré les plus importantes présentées en Annexe 1. Pour le risque de défaillance dans la 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 Les Rives de Cannes – Mandelieu, et la société Center Parcs Allemagne, en particulier le site De Hochsauerland ;
- ◆ 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 considéré 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 21 % et 28 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests (21 % des effectifs et 28 % 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 15 décembre 2023

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)
◆ 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 à minima.	◆ L'emploi (attractivité, rétention). ◆ La santé et la sécurité (actions de prévention). ◆ L'égalité de traitement (égalité hommes / femmes). ◆ La sensibilisation des collaborateurs au développement durable.

Informations environnementales

Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
◆ Consommations d'énergie par nuitée. ◆ Part d'énergie renouvelable dans les consommations d'énergie globales pour Center Parcs (en kWh). ◆ Émissions de gaz à effet de serre en tonnes équivalent CO₂ : – Scope 1 ; – Scope 2 ; – Scope 3, dont : – Achats de biens et services, – Activités liées aux combustibles et à l'énergie, – Déchets générés en phase d'exploitation, – Déplacements domicile-travail, – Franchises, – Utilisation des produits vendus, – 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.	◆ 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 biodiversité.

Informations sociétales

Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
	◆ Intégration du développement durable à l'expérience client. ◆ La participation à la vie économique locale.

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	4.3.2.6
Lutte contre les discriminations	4.3.2.5
Engagements sociétaux	4.3.4
Lutte contre l'évitement fiscal	4.3.1.4
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 (i) de plusieurs détenteurs de droits (collaborateurs, travailleurs précaires (salariés à temps partiel, saisonniers, extras, etc.), communautés riveraines, fournisseurs, clients) d'une part et (ii) 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 au cours de l'exercice 2023/2024.

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*. Le Groupe communique sur l'existence de ce dispositif d'alerte à ses fournisseurs via un Code de conduite fournisseurs. En 2022-2023, 4 alertes ont été effectuées via ce dispositif d'alerte.

La charte du lanceur d'alerte et la 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
	4.3.4 Soutenir les actions solidaires autour de nos sites
Santé et sécurité des collaborateurs et clients	4.3.2.6. Garantir à nos collaborateurs une qualité de vie au travail satisfaisante
Environnement	4.4.3. Limiter le changement climatique en réduisant notre empreinte Carbone

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 réalise 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 4.3.5 « Stimuler la performance RSE de l'entreprise en développant les achats responsables ».

[Cette page est volontairement laissée vierge]



ÉTATS FINANCIERS 5

5.1	Analyse des résultats consolidés	148	5.3	Analyse des résultats de la Société	229
5.1.1	Comptes IFRS et reporting opérationnel	148	5.3.1	Situation de l'activité de la Société	229
5.1.2	Résultats du Groupe selon le reporting opérationnel	152	5.3.2	Évolution de l'activité	229
5.1.3	Investissements et structure financière selon le reporting opérationnel	158	5.3.3	Évolution de la structure bilancielle	230
5.1.4	Perspectives	161	5.3.4	Perspectives d'avenir	230
5.1.5	Contrats importants	161	5.3.5	Filiales et participations	230
5.2	États financiers consolidés	162	5.3.6	Affectation du résultat	231
5.2.1	Compte de résultat consolidé	162	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	166	5.3.10	Informations sur les délais de paiement	233
5.2.5	Tableau de variation des capitaux propres consolidés	167	5.4	États financiers sociaux	234
5.2.6	Notes annexes aux comptes consolidés	168	5.4.1	Compte de résultat	234
5.2.7	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	223	5.4.2	Bilan	236
			5.4.3	Annexe aux comptes sociaux	238
			5.4.4	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	263

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.

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 **Senioriales**, 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 est présenté en Note 3 – Informations par secteur opérationnel de l'annexe aux comptes consolidés semestriels. Un tableau de réconciliation avec les états financiers primaires est présenté ci-après.

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 ;
- ◆ **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.groupepepvcp.com.

Tableaux de réconciliation reporting opérationnel/Comptes IFRS

Compte de résultat

(en millions d'euros)	FY 2023 reporting opérationnel	Retraitements IFRS 11	Incidence IFRS 16	FY 2023 IFRS
Chiffre d'affaires	1 914,6	- 84,8	- 43,3	1 786,5
Achats et services extérieurs	- 1 280,4	+ 56,1	+ 440,7	- 783,7
<i>Dont coûts des ventes des actifs immobiliers</i>	- 85,5		+ 43,3	- 42,2
<i>Dont loyers propriétaires</i>	- 441,7	+ 4,9	+ 395,1	- 41,8
Charges de personnel	- 446,9	+ 14,2	-	- 432,7
Autres charges et produits d'exploitation	- 12,9	-	- 0,4	- 13,3
Dotations/reprises amort. et provisions	- 84,3	+ 3,1	- 220,4	- 301,6
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	90,1	- 11,4	+ 176,5	255,2
EBITDA ajusté	137,1	- 13,7	+ 396,9	520,3
Autres charges et produits opérationnels	- 59,1	+ 0,6	- 7,6	- 66,1
Charges et produits financiers	- 24,7	+ 3,4	- 218,2	- 239,5
QP résultat sociétés mises en équivalence	- 0,2	+ 6,2	+ 0,6	6,6
Impôts sur les résultats	- 26,7	+ 1,2	+ 6,2	- 19,3
RÉSULTAT NET	- 20,6	-	- 42,6	- 63,2

(en millions d'euros)	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	- 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 amort. 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

Le chiffre d'affaires du Groupe en normes IFRS s'élève à 1 786,5 millions d'euros, en croissance de 10,8 % par rapport à l'exercice précédent. La progression du chiffre d'affaires bénéficie à l'ensemble des marques touristiques et est liée à la fois à une hausse des prix moyens de vente (notamment liée à une montée en gamme de l'offre) et à une hausse du nombre de nuits vendues. Le résultat net du Groupe s'établit à - 63,2 millions d'euros, intégrant notamment, au-delà de l'EBITDA de 520,3 millions d'euros, des

dotations nettes aux amortissements et provisions pour - 301,6 millions d'euros, des charges financières pour - 239,5 millions d'euros (en diminution par rapport à l'exercice précédent du fait du désendettement du Groupe ainsi que des revenus liés aux placements financiers), et d'autres charges opérationnelles pour - 66,1 millions d'euros (dépréciation d'actifs et de stocks immobiliers notamment sur le pôle Senioriales).

Bilan

(en millions d'euros)	30 septembre 2023 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	30 septembre 2023 IFRS
Écarts d'acquisition	140,1	-	140,1
Immobilisations nettes	504,7	- 29,9	474,8
Actifs en location financement/Droits d'utilisation	70,2	+ 2 492,2	2 562,4
EMPLOIS	714,9	+ 2 462,3	3 177,2
Fonds propres	212,7	- 638,5	- 425,8
Provisions pour risques et charges	71,0	- 24,3	46,7
Dette financière nette	- 79,0	-	- 79,0
Dette liée aux actifs en loc. fin./Obligations locatives	116,8	+ 3 176,9	3 293,7
BFR et autres	393,4	- 51,8	341,6
RESSOURCES	714,9	+ 2 462,3	3 177,2

(en millions d'euros)	30 septembre 2022 reporting opérationnel	Incidence IFRS 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
Dette financière nette	- 66,8	-	- 66,8
Dette liée aux actifs en loc. fin./Obligations locatives	88,4	+ 2 712,3	2 800,7
BFR et autres	216,6	- 63,7	152,9
RESSOURCES	603,7	+ 2 064,7	2 668,4

Le bilan IFRS du Groupe fait notamment apparaître :

- ♦ une diminution des fonds propres de - 70,3 millions d'euros, enregistrant notamment la perte nette de l'exercice de - 63,2 millions d'euros. Les fonds propres demeurent négatifs au 30 septembre 2023 en raison de l'incidence de la norme IFRS 16, celle-ci ayant été appliquée selon la méthode rétrospective ;
- ♦ une augmentation des immobilisations nettes (+ 88,2 millions d'euros) et une diminution des provisions pour risques et charges (- 90,4 millions d'euros) principalement liés à l'intégration à 100 % du pôle Villages Nature®, historiquement à 50 % ;

Tableau de flux de trésorerie

(en millions d'euros)	FY 2023 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	FY 2023 IFRS
Capacité d'auto-financement après intérêts financiers et impôts	+ 16,7	+ 178,4	+ 195,1
Variation du besoin en fonds de roulement	+ 80,8	+ 42,7	+ 123,5
Flux provenant de l'activité	+ 97,5	+ 221,1	+ 318,6
Investissements nets liés à l'exploitation	- 117,4	-	- 117,4
Investissements nets financiers	- 12,8	-	- 12,8
Acquisition de filiales	+ 49,3	-	+ 49,3
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	+ 0,3	-	+ 0,3
Flux affectés aux investissements	- 80,7	-	- 80,7
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS	+ 16,9	+ 221,1	+ 237,9
Augmentation de capital en numéraire	+ 0,2	-	+ 0,2
Dividendes versés	- 0,6	-	- 0,6
Variation des emprunts et des dettes	+ 0,9	+ 0,8	+ 1,6
Autres flux liés aux opérations de financement	- 3,7	- 221,8	- 225,5
FLUX AFFECTÉS AU FINANCEMENT	- 3,2	- 221,1	- 224,3
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	+ 13,6	-	+ 13,6

(en millions d'euros)	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.

Les flux de trésorerie font apparaître une variation positive de la trésorerie de 13,6 millions d'euros au cours de l'exercice 2022/2023, à comparer à une variation positive de 43,1 millions d'euros au cours de l'exercice 2021/2022.

La variation positive de trésorerie au cours de l'exercice 2023 est notamment liée aux flux de trésorerie opérationnels (+ 318,6 millions d'euros), qui couvrent l'intégralité de la consommation de trésorerie liée à la variation des obligations locatives IFRS 16 (- 225,5 millions d'euros) et à l'investissement (- 80,7 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)	FY 2023 Reporting Opérationnel	FY 2022 Reporting Opérationnel	Évol.
Center Parcs	1 170,0	1 067,0	9,7 %
<i>dont CA Hébergement</i>	850,2	751,8	13,1 %
P&V	426,7	412,6	3,4 %
<i>dont CA Hébergement</i>	298,5	288,6	3,4 %
Adagio	232,5	180,7	28,7 %
<i>dont CA Hébergement</i>	208,6	161,6	29,1 %
Grands Projets & Senioriales	83,8	107,4	- 22,0 %
Corporate	1,5	2,0	- 22,6 %
TOTAL	1 914,6	1 769,8	8,2 %
CA des activités touristiques	1 741,5	1 544,2	12,8 %
<i>CA Hébergement</i>	1 357,4	1 202,0	12,9 %
CA Autres activités touristiques	384,2	342,2	12,3 %
CA Autres	173,1	225,5	- 23,3 %

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs enregistre une **croissance à deux chiffres** de ses activités touristiques sur l'ensemble de l'exercice 2022/2023 (+ 12,8 % par rapport à l'exercice précédent et + 27,6 % par rapport à l'exercice 2019, référence pré-Covid).

Ces performances portent le **chiffre d'affaires du Groupe à un niveau record de 1 914,6 millions d'euros** (+ 8,2 %).

Chiffre d'affaires hébergement

Sur l'exercice 2022/2023, le chiffre d'affaires hébergement s'élève à 1 357,4 millions d'euros, en hausse de 12,9 % par rapport à l'exercice précédent, et en croissance de 27,1 % par rapport à l'exercice 2019, période de référence pré-pandémie.

Cette croissance est portée à la fois par la progression des prix moyens de vente (+ 8,8 %), bénéficiant notamment de la montée en gamme des sites, et par une hausse du nombre de nuits vendues (+ 3,8 %). Le taux d'occupation moyen sur l'exercice est également en croissance (+ 0,8 point), à 74,4 %. Enfin, le taux de satisfaction client progresse (NPS ⁽¹⁾ en hausse de + 5 points pour Center Parcs et de + 2 points pour Pierre & Vacances).

L'activité est en progression sur toutes les marques :

♦ Center Parcs : + 13,1 %

Cette croissance, liée à une hausse du prix moyen de vente (+ 5,2 %) et au nombre de nuits vendues (+ 7,5 %), bénéficie à la fois :

- aux Domaines français : + 16,9 %, et + 7,1 % retraité de l'incidence de l'intégration à 100 % du périmètre Villages Nature® à compter du 13 décembre 2022 (vs. 50 % précédemment),
- aux Domaines situés au BNG ⁽²⁾ (+ 11,1 %, dont + 18,7 % aux Pays-Bas, + 9,0 % en Belgique et + 4,3 % en Allemagne).

Le taux d'occupation s'élève à 76,6 % sur l'exercice, en hausse de 1,2 point par rapport à l'exercice précédent ;

(1) Net Promoter Score : différence entre le nombre de « promoteurs » et de « détracteurs » à la question « recommanderiez-vous ce site à vos amis et famille ? ».

(2) Belgique, Pays-Bas, Allemagne.

♦ **Pierre & Vacances : + 3,4 %**

La progression du chiffre d'affaires est liée à une hausse du prix moyen de vente (+ 6,6 %), le nombre de nuits vendues étant en baisse de - 3,0 %.

- Le chiffre d'affaires des résidences en France est stable (+ 0,1 %), malgré une diminution ⁽¹⁾ du stock exploité à bail (- 6,3 % de nuits offertes par rapport à l'exercice précédent). À stock constant, l'activité est en croissance (RevPar ⁽²⁾ en hausse de 6,8 %).
- Le chiffre d'affaires des résidences en Espagne est en forte hausse (+ 16,7 %), essentiellement tirée par un effet volume (+ 16,3 % de nuits vendues).

Le taux d'occupation est en retrait de 1,5 point, à 70,1 % sur l'exercice, lié notamment à la privatisation exceptionnelle du site du Rouret par le Ministère des Armées au 1^{er} trimestre de l'exercice précédent ;

♦ **Adagio : + 29,1 %**

Adagio affiche une croissance particulièrement dynamique, portée par la hausse du prix moyen (+ 23,7 %) et le nombre de nuits vendues (+ 4,4 %).

Le taux d'occupation est en hausse de 3,2 points, à 75,6 % sur l'ensemble de l'exercice.

Chiffre d'affaires des autres activités touristiques ⁽³⁾

Sur l'exercice 2022/2023, le chiffre d'affaires des autres activités touristiques s'élève à 384,2 millions d'euros, en croissance de 12,3 % par rapport à l'exercice 2021/2022. Il bénéficie notamment :

- ♦ d'une hausse du chiffre d'affaires des activités sur sites dans les Domaines Center Parcs, fruit des initiatives prises pour enrichir l'offre de service ;
- ♦ de la croissance de l'activité de maeva.com (+ 15 % de volume d'affaires lié au dynamisme des activités de distribution de campings et de biens de particuliers de maeva sur le marché français, soutenu par le renforcement du réseau d'agences immobilières et la poursuite de l'affiliation de campings avec plus de 70 adresses maeva en France à la fin de l'exercice 2023).

Autres chiffres d'affaires

Sur l'ensemble de l'exercice 2022/2023, le chiffre d'affaires des autres activités s'établit à 173,1 millions d'euros, composé principalement :

- ♦ des opérations de rénovation de Domaines Center Parcs : 87,3 millions d'euros (vs. 114,7 millions d'euros en 2021/2022) ;
- ♦ de l'activité de Senioriales : 61,7 millions d'euros (vs. 65,7 millions d'euros en 2021/2022) ;
- ♦ de la Direction des Grands Projets : 22,1 millions d'euros (vs. 41,8 millions d'euros en 2021/2022, dont 33,9 millions d'euros liés au Domaine des Landes de Gascogne, ouvert en mai 2022).

Indicateurs clés

(en millions d'euros)	2022/2023	2021/2022	Évolution
Chiffre d'affaires hébergement (en millions d'euros)	1 357,4	1 202,0	+ 12,9 %
Prix moyen de vente (par nuit, pour un hébergement, en euros)	147,7	135,8	+ 8,8 %
Nombre de nuits disponibles	12 788 676	12 463 728	+ 2,6 %
Nombre de nuits vendues	9 192 036	8 854 356	+ 3,8 %
Taux d'occupation	74,4 %	73,6 %	+ 0,8 point

Analyse par marque

	Prix moyen de vente (par nuit, pour un hébergement)		Nombre de nuits vendues		Nombre de nuits disponibles (offre)		Taux d'occupation	
	(en euros HT)	Var % N-1	Unités	Var % N-1	Unités	Var % N-1	%	Var pts N-1
Center Parcs	177,5	+ 5,2 %	4 789 678	+ 7,5 %	6 255 582	+ 5,8 %	76,6 %	+ 1,2 pt
Pierre & Vacances	120,3	+ 6,6 %	2 481 533	- 3,0 %	3 964 919	- 0,8 %	70,1 %	- 1,5 pt
Adagio	108,6	+ 23,7 %	1 920 825	+ 4,4 %	2 568 175	+ 0,6 %	75,6 %	+ 3,2 pts
TOTAL FY 2022/2023	147,7	+ 8,8 %	9 192 036	+ 3,8 %	12 788 676	+ 2,6 %	74,4 %	+ 0,8 pt

(1) Baisse du stock liée au non-renouvellement de baux ou à des désengagements de sites déficitaires.

(2) RevPar = chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de nuits offertes.

(3) Chiffre d'affaires lié 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.

Analyse par destination/pays

Pierre & Vacances

Nombre d'appartements (stock physique)	2022/2023	2021/2022	Évolution
Mer	10 497	10 841	- 344
Montagne	3 726	4 111	- 385
Antilles	655	725	- 70
TOTAL	14 878	15 677	- 799

Chiffre d'affaires hébergement (en millions d'euros)	2022/2023	2021/2022	Évolution
Mer	182,6	174,4	+ 4,7 %
Montagne	96,7	96,9	- 0,1 %
Antilles	19,2	17,4	+ 10,4 %
TOTAL	298,5	288,6	+ 3,4 %

Prix moyens de vente (par nuit, pour un hébergement) (en euros HT)	2022/2023	2021/2022	Évolution
Mer	101,4	95,0	+ 6,8 %
Montagne	179,5	167,7	+ 7,0 %
Antilles	135,4	120,7	+ 12,2 %
TOTAL	120,3	112,8	+ 6,6 %

	Nombre de nuits vendues			Taux d'occupation		
	2022/2023	2021/2022	Évolution	2022/2023	2021/2022	Évolution
Mer	1 800 720	1 836 091	- 1,9 %	65,6 %	68,2 %	- 2,6 pts
Montagne	538 924	577 559	- 6,7 %	84,2 %	85,0 %	- 0,8 pt
Antilles	141 889	144 243	- 1,6 %	84,9 %	69,4 %	+ 15,5 pts
TOTAL	2 481 533	2 557 893	- 3,0 %	70,1 %	71,7 %	- 1,5 pts

Adagio

Nombre d'appartements (stock physique)	2022/2023	2021/2022	Évolution
TOTAL	8 799	8 485	+ 314

Chiffre d'affaires hébergement (en millions d'euros)	2022/2023	2021/2022	Évolution
TOTAL	208,6	161,6	+ 29,1 %

Prix moyens de vente (par nuit, pour un hébergement) (en euros HT)	2022/2023	2021/2022	Évolution
TOTAL	108,6	87,8	+ 23,7 %

	Nombre de nuits vendues			Taux d'occupation		
	2022/2023	2021/2022	Évolution	2022/2023	2021/2022	Évolution
TOTAL	1 920 825	1 840 435	+ 4,4 %	75,6 %	72,4 %	+ 3,2 pts

Center Parcs Europe (y compris Villages Nature® Paris)

Nombre d'appartements (stock physique)	2022/2023	2021/2022	Évolution
Pays-Bas	5 351	5 336	+ 15
France	5 636	5 638	- 2
Belgique	3 066	3 063	+ 3
Allemagne	3 774	3 779	- 5
TOTAL	17 827	17 816	+ 11

Chiffre d'affaires hébergement (en millions d'euros)	2022/2023	2021/2022	Évolution
Pays-Bas	234,2	197,3	+ 18,7 %
France	299,3	256,1	+ 16,9 %
Belgique	125,1	114,7	+ 9,0 %
Allemagne	191,6	183,7	+ 4,3 %
TOTAL	850,2	751,8	+ 13,1 %

Prix moyens de vente (par nuit, pour un hébergement) (en euros HT)	2022/2023	2021/2022	Évolution
Pays-Bas	159,4	150,8	+ 5,7 %
France	210,9	199,8	+ 5,5 %
Belgique	148,4	144,1	+ 3,0 %
Allemagne	181,1	171,7	+ 5,5 %
TOTAL	177,5	168,7	+ 5,2 %

	Nombre de nuits vendues			Taux d'occupation		
	2022/2023	2021/2022	Évolution	2022/2023	2021/2022	Évolution
Pays-Bas	1 469 597	1 308 531	+ 12,3 %	78,1 %	72,0 %	+ 6,1 pts
France	1 419 457	1 281 295	+ 10,8 %	71,0 %	76,0 %	- 4,9 pts
Belgique	842 810	796 211	+ 5,9 %	77,2 %	74,6 %	+ 2,5 pts
Allemagne	1 057 814	1 069 991	- 1,1 %	82,5 %	79,8 %	+ 2,7 pts
TOTAL	4 789 678	4 456 028	+ 7,5 %	76,6 %	75,4 %	+ 1,2 pt

Chiffre d'affaires hébergement par origine de clientèle en 2022/2023

	PV	Adagio	CPE	Total
France	60,6 %	46,1 %	29,3 %	38,8 %
Étranger	39,4 %	53,9 %	70,7 %	61,2 %
<i>Pays-Bas</i>	<i>5,4 %</i>	<i>1,3 %</i>	<i>20,6 %</i>	<i>14,3 %</i>
<i>Allemagne</i>	<i>2,5 %</i>	<i>5,2 %</i>	<i>31,1 %</i>	<i>20,8 %</i>
<i>Belgique</i>	<i>3,5 %</i>	<i>1,8 %</i>	<i>11,5 %</i>	<i>8,2 %</i>
<i>Royaume-Uni</i>	<i>8,8 %</i>	<i>11,8 %</i>	<i>2,7 %</i>	<i>5,4 %</i>
<i>Espagne</i>	<i>10,5 %</i>	<i>3,3 %</i>	<i>0,1 %</i>	<i>2,9 %</i>
<i>Russie & Pays de l'Est</i>	<i>0,9 %</i>	<i>2,6 %</i>	<i>0,0 %</i>	<i>0,6 %</i>
<i>Italie</i>	<i>0,9 %</i>	<i>2,9 %</i>	<i>0,0 %</i>	<i>0,6 %</i>
<i>Scandinavie</i>	<i>1,1 %</i>	<i>0,9 %</i>	<i>0,2 %</i>	<i>0,5 %</i>
<i>Autres</i>	<i>5,9 %</i>	<i>24,0 %</i>	<i>4,4 %</i>	<i>7,8 %</i>

Le chiffre d'affaires de location du Groupe est majoritairement réalisé par les clientèles étrangères (61,2 %), parmi lesquelles sont représentés les Allemands (20,8 %), les Néerlandais (14,3 %) et les Belges (8,2 %), 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 2023 Reporting Opérationnel	FY 2022 Reporting Opérationnel	FY 2019 Reporting Opérationnel
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 914,6	1 769,8	1 672,8
EBITDA ajusté	137,1	156,5	78,64
<i>EBITDA ajusté FY 2022 hors produits non-récurrents</i>	<i>-</i>	<i>105,2</i>	<i>-</i>
EBITDA ajusté par segment opérationnel	-	-	-
<i>Center Parcs</i>	<i>138,0</i>	<i>102,9</i>	<i>-</i>
<i>Pierre & Vacances</i>	<i>10,1</i>	<i>5,6</i>	<i>-</i>
<i>Adagio</i>	<i>34,4</i>	<i>10,2</i>	<i>-</i>
<i>Grands Projets & Senioriales</i>	<i>- 35,7</i>	<i>- 10,2</i>	<i>-</i>
<i>Corporate</i>	<i>- 9,8</i>	<i>- 2,7</i>	<i>-</i>
<i>Produits non-récurrents ⁽¹⁾</i>	<i>-</i>	<i>50,7</i>	<i>-</i>
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	90,1	98,6	30,9
Gain provenant de la restructuration de la dette	-	418,4	-
Charges et produits financiers	- 24,7	- 100,7	-
Autres charges et produits opérationnels	- 59,1	- 53,1	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	- 0,2	- 1,6	-
Impôts	- 26,7	- 36,6	-
RÉSULTAT NET	- 20,6	325,0	- 33,0

(1) Subventions gouvernementales et incidence des accords conclus avec les bailleurs du Groupe dans le contexte de crise sanitaire.

Performances opérationnelles

L'EBITDA ajusté sur l'exercice 2022/2023 s'établit à 137,1 millions d'euros, en croissance de 74 % par rapport à l'exercice 2019, année de référence pré-Covid.

Pour rappel, l'EBITDA ajusté 2021/2022 intégrait le produit d'éléments non-récurrents pour un total de 51 millions d'euros (subventions gouvernementales et incidence des accords conclus avec les bailleurs du Groupe dans le contexte de crise sanitaire).

Retraité de l'incidence de ces éléments non-récurrents, l'EBITDA ajusté Groupe sur l'exercice 2023 est en croissance de + 30 % par rapport à l'exercice 2022.

La croissance soutenue des activités touristiques, portée notamment par le rebond du secteur du tourisme après Covid, ainsi que l'exécution rigoureuse de notre plan stratégique tant sur la dynamique du chiffre d'affaires que sur la réduction des coûts (38 millions d'euros d'économies enregistrées sur l'exercice 2023) ont permis une meilleure absorption des frais fixes et ont largement compensé l'inflation du coût de l'énergie et des salaires.

Charges et produits financiers

Les charges financières nettes s'établissent à - 24,7 millions d'euros, vs. - 100,7 millions d'euros sur l'exercice précédent (dont 42 millions d'euros de frais engagés dans la cadre de la restructuration du Groupe), en forte diminution du fait (i) du désendettement massif du Groupe dans le cadre de la restructuration financière finalisée le 16 septembre 2022 et (ii) des revenus liés aux placements financiers.

Rappel : gain provenant de la restructuration de la dette sur l'exercice 2022

Le 16 septembre 2022, dans le cadre des Opérations de Restructuration du Groupe, 554,8 millions d'euros de dette avaient été convertis en capital, dont (i) 136,4 millions d'euros comptabilisés en capital/prime 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.

Charges et produits opérationnels

Les autres charges et produits opérationnels s'élèvent à - 59,1 millions d'euros, intégrant principalement :

- ♦ des dépréciations d'actifs et de stocks immobiliers, notamment relatifs à Senioriales pour un montant de 55,5 millions d'euros, dans le cadre du processus engagé de cession ;
- ♦ des coûts engagés (essentiellement honoraires et frais de personnel) dans le cadre de projets de transformation du Groupe et de la fermeture de certains sites pour un montant de - 15,4 millions d'euros ;
- ♦ une charge de - 12,4 millions d'euros liée à la comptabilisation selon la norme IFRS 2 des plans d'attribution d'actions gratuites mis en place en parallèle des opérations de restructuration et de refinancement du Groupe ;
- ♦ que compense partiellement un produit de 21,1 millions d'euros lié à l'incidence de la prise de contrôle des entités du pôle Villages Nature®.

Pour rappel, les autres charges opérationnelles sur l'exercice 2022 s'élevaient à - 53,1 millions d'euros, comprenant principalement (i) des dépréciations d'actifs et de stocks immobiliers, (ii) des coûts engagés par le Groupe dans le cadre du déploiement de son plan stratégique et (iii) le provisionnement de coûts liés au projet d'évolution des organisations annoncé le 29 septembre 2022.

Impôts

La charge d'impôts s'élève à - 26,7 millions d'euros, provenant principalement d'une charge d'impôts exigible en Allemagne et aux Pays-Bas.

Résultat net

Le résultat net du Groupe s'établit à - 20,6 millions d'euros. Il intègre notamment 59 millions d'euros de charges opérationnelles non-récurrentes, principalement relatives à Senioriales dans le cadre du processus engagé de cession. Retraité de cet élément, le résultat net aurait été largement bénéficiaire.

Pour rappel, le résultat net de l'exercice 2022 (325,0 millions d'euros) intégrait le gain lié à la conversion de dette en capital dans le cadre des opérations de restructuration pour un montant de 418,4 millions d'euros.

5.1.3 Investissements et structure financière selon le reporting opérationnel

5.1.3.1 Principaux flux de trésorerie

(en millions d'euros)	2022/2023	2021/2022
Capacité d'auto-financement après intérêts financiers et impôts	+ 16,7	+ 28,9
Variation du besoin en fonds de roulement	+ 80,8	- 110,0
Flux provenant de l'activité	+ 97,5	- 81,1
Investissements nets liés à l'exploitation	- 117,4	- 58,2
Investissements nets financiers	- 12,8	- 10,0
Acquisition de filiales	+ 49,3	- 5,4
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	+ 0,3	-
Flux affectés aux investissements	- 80,7	- 73,7
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS	+ 16,9	- 154,8
Augmentation de capital en numéraire	+ 0,2	+ 200,5
Dividendes versés	- 0,6	-
Variation des emprunts et des dettes	+ 0,9	+ 116,1
Autres flux liés aux opérations de financement	- 3,7	+ 72,3
FLUX AFFECTÉS AU FINANCEMENT	- 3,2	+ 388,9
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	+ 13,6	+ 234,1

NB : sur l'exercice 2022/2023, les flux de trésorerie sont impactés par les opérations de réorganisation capitalistiques et juridiques du pôle Villages Nature Tourisme, finalisées le 13 décembre 2022, qui se sont notamment traduites par :

- ♦ un prépaiement par Villages Nature Tourisme de 41,8 millions d'euros HT de loyers à la SCI Nature Équipements 1 (enregistré en flux de trésorerie opérationnels) ;
- ♦ ledit prépaiement étant financé via un versement en numéraire réalisé par le groupe Euro Disney (enregistré en flux d'investissements).

L'exploitation des activités du Groupe génère au cours de l'exercice 2022/2023 une **ressource trésorerie de 97,5 millions d'euros**, contre un besoin de - 81,1 millions d'euros au titre de l'exercice précédent.

Cette ressource résulte essentiellement de :

- ♦ la capacité d'auto-financement (+ 16,7 millions d'euros), liée principalement à la croissance des performances opérationnelles ;
- ♦ la variation du besoin en fonds de roulement (+ 80,8 millions d'euros). Pour rappel, la consommation de - 110,0 millions d'euros sur l'exercice précédent était 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 URSSAF, suspendus au 30 septembre 2021 dans le cadre de la conciliation).

Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'investissement s'établissent à - 80,7 millions d'euros et concernent principalement :

- ♦ les investissements réalisés dans le cadre de l'exploitation des sites pour 102,0 millions d'euros, dont :

- 78,4 millions d'euros d'investissements pour la rénovation et l'amélioration du mix-produit de l'ensemble des domaines Center Parcs, dont 34,4 millions d'euros sur les villages français, 19,2 millions d'euros sur les villages néerlandais, 13,9 millions d'euros sur les villages allemands et 10,8 millions d'euros sur les villages belges,
- 24,0 millions d'euros d'investissements sur les résidences et villages exploités sous les autres marques du Groupe, dont notamment 13,5 millions d'euros sur les résidences et villages Pierre & Vacances en France et en Espagne et 8,7 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 15,4 millions d'euros (acquisitions de serveurs informatiques, sites web, CRM...) ;
- ♦ une augmentation des dépôts et cautionnements pour un montant net de 12,8 millions d'euros ;
- ♦ l'incidence, pour un montant de 49,5 millions d'euros, des opérations de réorganisation capitalistiques et juridiques au niveau du pôle Villages Nature Tourisme.

Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations de financement s'établissent à - 3,2 millions d'euros et concernent principalement :

- ♦ de nouveaux crédits d'accompagnement immobiliers pour un montant (net des remboursements) de 0,9 million 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 - 3,6 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

(en millions d'euros)	30/09/2023 Reporting Opérationnel	30/09/2022 Reporting Opérationnel	Variations
Écarts d'acquisition	140,1	138,8	+ 1,2
Immobilisations nettes	504,7	390,0	+ 114,6
Actifs en location financement	70,2	74,9	- 4,7
TOTAL EMPLOIS	714,9	603,7	+ 111,2
Fonds propres	212,7	241,1	- 28,3
Provisions pour risques et charges	71,0	124,4	- 53,4
Dette financière nette	- 79,0	- 66,8	- 12,2
Dette liée aux actifs en location financement	116,8	88,4	+ 28,4
BFR et autres	393,4	216,6	+ 176,8
TOTAL RESSOURCES	714,9	603,7	+ 111,2

NB : bilan notamment impacté par l'intégration à 100 % du pôle Villages Nature®, historiquement à 50 %.

La valeur nette comptable des **écarts d'acquisition** s'élève à 140,1 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 15,0 millions d'euros.

L'augmentation des **immobilisations nettes** (+ 114,6 millions d'euros) provient principalement :

- ♦ des investissements nets réalisés dans le cadre de l'exploitation touristique pour 102,0 millions d'euros et sur les systèmes informatiques pour 15,4 millions d'euros, déduction faite des dotations aux amortissements et aux provisions de la période (44,9 millions d'euros) ;
- ♦ de l'incidence de l'intégration à 100 % du périmètre de Villages Nature® suite aux opérations finalisées le 13 décembre 2022 (+ 40,6 millions d'euros en immobilisations corporelles nettes) ;
- ♦ de la hausse de la valeur des titres mis en équivalence (+ 7,8 millions d'euros), liée à la hausse du résultat des entités du sous-groupe Adagio ;
- ♦ partiellement compensé par la diminution des autres actifs financiers non-courants (- 4,0 millions d'euros).

Les immobilisations nettes au 30 septembre 2023 comprennent principalement :

- ♦ 130,2 millions d'euros d'actifs incorporels ; ce montant comprend principalement la valeur nette de la marque Center Parcs pour 85,9 millions d'euros ;
- ♦ 301,5 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 224,6 millions d'euros et des villages et résidences des marques Pierre & Vacances, Adagio, maeva et autres pour une valeur nette de 77,0 millions d'euros ;

- ♦ 53,9 millions d'euros d'actifs financiers non courants, comprenant principalement les dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux fournisseurs ;

- ♦ 18,3 millions d'euros de titres mis en équivalence, comprenant principalement, au 30 septembre 2023, principalement la participation du Groupe dans le capital de co-entreprises Senioriales et 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 212,7 millions d'euros au 30 septembre 2023 (à comparer à 241,1 millions d'euros au 30 septembre 2022), après prise en compte :

- ♦ du résultat net de la période, soit - 20,6 millions d'euros ;
- ♦ de l'intégration, pour - 16,9 millions d'euros, des minoritaires des sociétés Villages Nature® des Val d'Europe et Villages Nature® Management consolidées par intégration globale depuis le 13 décembre 2022 en conséquence opérations de réorganisation capitalistiques et juridiques du pôle Villages Nature Tourisme ;
- ♦ d'une augmentation des capitaux propres hors résultat d'un montant net de + 9,2 millions d'euros.

Le solde des **provisions pour risques et charges** s'établit à 71,0 millions d'euros au 30 septembre 2023 (à comparer à 124,4 millions d'euros au 30 septembre 2022) et comprend principalement :

- ♦ les provisions pour litiges, restructuration et fermeture de sites : 42,6 millions d'euros ;
- ♦ les provisions pour rénovation : 12,1 millions d'euros ;
- ♦ les provisions pour pensions et retraites : 11,4 millions d'euros ;
- ♦ la valeur négative des titres des sociétés mises en équivalence : 4,8 millions d'euros.

Dettes financières nettes

(en millions d'euros)	30/09/2023	30/09/2022	Variations
Dettes financières brutes	389,8	403,6	- 13,7
Trésorerie	- 468,8	- 470,3	+ 1,5
DETTE FINANCIÈRE NETTE	- 79,0	- 66,8	- 12,2

Le Groupe, fortement endetté au 30 septembre 2021 après deux exercices lourdement impactés par la crise sanitaire, est en **position de dette nette négative depuis deux exercices consécutifs**.

Pour rappel, les opérations de restructuration finalisées le 16 septembre 2022 avaient 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.

Au 30 septembre 2023, le Groupe enregistre une trésorerie de 468,8 millions d'euros, dont 318,5 millions d'euros sont placés sous forme de dépôt à terme ou compte à terme (taux moyen de placement à 3,20 %).

La dette financière brute au 30 septembre 2023 (389,8 millions d'euros) correspond principalement :

- ♦ à la dette réinstallée au 16 septembre 2022 pour un montant total de 302,5 millions d'euros (maturité septembre 2027) 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 ;
- ♦ aux crédits contractés par le Groupe dans le cadre du financement des programmes immobiliers destinés à être cédés pour 58,4 millions d'euros (principalement 45,5 millions d'euros sur le programme Center Parcs du Lot-et-Garonne et 12,5 millions d'euros sur le programme d'Avoriaz) ;
- ♦ aux lignes de crédit tirées pour un montant de 1,7 million d'euros ;
- ♦ à des intérêts courus pour un montant de 0,8 million d'euros ;
- ♦ à divers crédits bancaires pour un montant de 0,8 million d'euros ;
- ♦ à des dépôts et cautionnements pour un montant de 0,6 million d'euros.

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.

Ratios bancaires

Les covenants de la dette réinstallée dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe prévoient le respect de 3 ratios financiers : un premier comparant la dette du Groupe avec l'EBITDA ajusté consolidé chaque semestre, un second vérifiant un minimum de trésorerie (également chaque semestre), et un dernier vérifiant un maximum de CAPEX annuel. Au 30 septembre 2023, ces covenants sont respectés.

Génération de trésorerie opérationnelle

Au cours de l'exercice 2022/2023, le Groupe a généré une trésorerie opérationnelle de 55,6 millions d'euros, provenant de l'EBITDA et de la variation du besoin en fonds de roulement (49,7 millions d'euros), permettant de couvrir les CAPEX (- 118,7 millions d'euros) et l'impôt (- 36,2 millions d'euros).

en millions d'euros	30/09/2023
EBITDA	137,1
Retraitement des éléments non-cash	23,8
EBITDA cash	160,9
Variation du besoin en fonds de roulement	49,7
Capex	-118,7
Impôts	-36,2
Génération de trésorerie opérationnelle	55,6
Flux de financement	-30,7
Autres flux non-récurrents	-26,5
Variation de la trésorerie	-1,5
Variation de la dette financière brute	-13,7
Variation de la dette financière nette	-12,2

5.1.4 Perspectives

Le portefeuille de réservations touristiques engrangé à date, en hausse par rapport à celui de l'exercice précédent, représente les deux tiers de l'objectif budgété pour le 1^{er} semestre 2023/2024 et le tiers de l'objectif budgété pour l'ensemble de l'exercice. Cette croissance, constatée sur l'ensemble des marques, est liée à la fois à une hausse du prix moyen de vente et une progression du nombre de nuits vendues.

Le Groupe poursuit parallèlement l'exécution de son plan stratégique, avec une attention particulière portée sur la maîtrise de ses coûts dans un environnement inflationniste.

Compte tenu de la dynamique de l'activité sur le début du 1^{er} semestre et de l'exécution rigoureuse du plan RéInvention, le Groupe prévoit, pour l'exercice 2024, un EBITDA ajusté compris entre 145 millions d'euros et 150 millions d'euros.

Le Groupe mettra à jour ses objectifs financiers précédemment communiqués au titre des exercices 2025 et 2026 à l'occasion de la tenue d'un *Capital Market Day* dans les prochains mois.

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 finalisées le 16 septembre 2022 et décrites dans le Document d'Enregistrement universel de l'exercice 2021/2022.

5.2 États financiers consolidés

5.2.1 Compte de résultat consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Chiffre d'affaires	25	1 786 465	1 612 313
Achats et services extérieurs	26	- 783 668	- 691 932
Charges de personnel	27	- 432 659	- 388 441
Amortissements et provisions	28	- 301 638	- 264 439
Autres produits d'exploitation	29	9 002	31 772
Autres charges d'exploitation	29	- 22 347	- 23 971
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		255 155	275 302
Autres charges et produits opérationnels	30	- 66 133	- 38 694
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		189 022	236 608
Gain provenant de la restructuration de la dette	31	-	418 437
Produits financiers	31	11 684	2 715
Charges financières	31	- 251 209	- 318 623
RÉSULTAT FINANCIER		- 239 525	102 529
Impôts sur les résultats	32	- 19 311	- 32 925
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	10	6 599	- 14 933
RÉSULTAT NET		- 63 215	291 279
Dont :			
♦ part du groupe		- 63 099	291 095
♦ participations ne donnant pas le contrôle		- 116	184
Résultat net part du groupe par action <i>(en euros)</i>	33	- 0,14	10,28
Résultat net part du groupe dilué par action <i>(en euros)</i>	33	- 0,14	10,28

5.2.2 État du résultat global

(en milliers d'euros)	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
RÉSULTAT NET	- 63 215	291 279
Différence de conversion	101	224
Variation de la juste valeur des instruments de couverture documentés en couverture de flux de trésorerie, nette d'impôts	677	-
Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)	778	224
Écarts actuariels sur engagements de retraite net d'impôts	597	2 618
Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)	597	2 618
Autres éléments du résultat global après impôts	1 375	2 842
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL	- 61 840	294 121
Dont :		
♦ part du groupe	- 61 724	293 937
♦ participations ne donnant pas le contrôle	- 116	184

5.2.3 Bilan consolidé

Actif

(en milliers d'euros)	Note	30/09/2023	30/09/2022
Écarts d'acquisition	5	140 059	138 819
Immobilisations incorporelles	6	130 207	123 207
Immobilisations corporelles	8	274 614	197 664
Droit d'utilisation	9	2 562 378	2 142 959
Titres mis en équivalence	10	15 338	7 030
Titres de participation non consolidés	11	781	813
Autres actifs financiers non courants	12	53 884	57 919
Actifs d'impôts différés	32	47 115	60 394
ACTIFS NON COURANTS		3 224 376	2 728 805
Stocks et encours	13/23	135 894	146 928
Clients et comptes rattachés	14/23	171 743	202 876
Autres actifs courants	14/23	286 006	244 876
Actifs financiers courants	14/23	23 365	106 724
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	468 836	470 336
ACTIFS COURANTS		1 085 844	1 171 740
Actifs destinés à être cédés	2.5	48 297	-
TOTAL DE L'ACTIF		4 358 517	3 900 545

Passif

(en milliers d'euros)	Note	30/09/2023	30/09/2022
Capital social	16	4 544	4 544
Primes d'émission		352 912	352 742
Actions propres		- 1 558	- 1 547
Autres éléments du résultat global		5 170	3 795
Réserves		- 708 837	- 1 006 756
Résultat consolidé		- 63 099	291 095
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		- 410 868	- 356 127
Participations ne donnant pas le contrôle		- 14 904	551
CAPITAUX PROPRES		- 425 772	- 355 576
Dettes financières à long terme	18	328 953	384 584
Obligations locatives long terme	21	3 080 453	2 607 226
Provisions à caractère non courant	17	32 014	115 187
Passifs d'impôts différés	32	425	17 192
PASSIFS NON COURANTS		3 441 845	3 124 189
Dettes financières à court terme	18	60 897	18 988
Provisions à caractère courant	17	14 651	21 953
Obligations locatives court terme	21	213 285	193 473
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22/23	367 954	310 833
Autres passifs courants	22/23	603 909	578 617
Passifs financiers courants	22/23	6 526	8 068
PASSIFS COURANTS		1 267 222	1 131 932
Passifs destinés à être cédés	2.5	75 222	-
TOTAL DU PASSIF		4 358 517	3 900 545

5.2.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

(en milliers d'euros)	Note	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Opérations d'exploitation			
Résultat net consolidé		- 63 215	291 279
Amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif courant)		281 037	256 509
Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat		6 657	-
Plus et moins-values de cession		- 8 349	3 697
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		- 6 599	14 933
Coût de l'endettement financier net	27	13 519	40 531
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	27	223 605	221 985
Gain provenant de la restructuration de la dette	2.2	-	- 418 437
Gains/Pertes sur contrats de location IFRS 16		424	790
Impôts sur les résultats (y compris impôts différés)	28	19 297	32 925
Capacité d'autofinancement générée par l'activité		466 376	444 212
Intérêts nets payés		- 13 073	- 35 886
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	27	- 223 605	- 221 985
Impôts payés		- 34 617	2 954
Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôt		195 082	189 295
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	20	123 522	- 103 566
Stocks et en cours	20	9 591	- 263
Autres éléments du besoin en fonds de roulement	20	113 931	- 103 303
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ (I)		318 603	85 729
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	5/7	- 117 861	- 58 893
Acquisitions d'immobilisations financières		- 14 060	- 23 045
Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)	2.3	49 304	- 5 443
Sous-total des décaissements		- 82 617	- 87 380
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		417	649
Cessions d'immobilisations financières		1 238	12 998
Cessions de filiales (net de la trésorerie cédée)		- 46	-
Sous-total des encaissements		1 609	13 647
Dividendes reçus (ou remontée de résultat) des sociétés mises en équivalence et divers		330	58
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (II)		- 80 678	- 73 675
Opérations de financement			
Augmentation de capital en numéraire de la société mère		171	200 467
Acquisitions et cessions d'actions propres	15	- 37	- 26
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		77	-
Dividendes versés aux minoritaires		- 658	-
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	17	4 451	139 022
Remboursements d'emprunts	17	- 2 816	- 138 138
Variation des obligations locatives IFRS 16	18	- 225 464	- 170 176
Impact des effets de change et divers		- 3	- 129
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (III)		- 224 280	31 019
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE (IV = I + II + III)		13 645	43 072
Trésorerie d'ouverture (V)	14	455 076	220 957
Lignes de crédit tirées et réinstallées sous forme de dette ou capitalisées durant la restructuration (VI)	18	-	191 046
Trésorerie liée aux activités destinées à être cédées	-	- 1 589	-
Trésorerie de clôture (VII = IV + V + VI)	14	467 093	455 076

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 des instru- ments de cou- verture	Réserves	Résultats conso- lidés	Capitaux propres part du groupe	Partici- pations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
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	-	-	-	-	-	-	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	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 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
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	101	677	-	-	778	-	778
Écarts actuariels sur engagements de retraite	-	-	-	-	-	-	597	-	597	-	597
Résultat net	-	-	-	-	-	-	-	- 63 099	- 63 099	- 116	- 63 215
Résultat global total	-	-	-	-	101	677	597	- 63 099	- 61 724	- 116	- 61 840
Augmentation de capital	62 015	-	170	-	-	-	-	-	170	-	170
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 658	- 658
Variation des actions auto-détenues	-	-	-	- 11	-	-	- 26	-	- 37	-	- 37
Charges liées aux plans d'options	-	-	-	-	-	-	6 657	-	6 657	-	6 657
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	193	-	193	- 14 497	- 14 304
Affectation résultat	-	-	-	-	-	-	291 095	- 291 095	-	- 184	- 184
SOLDE AU 30 SEPTEMBRE 2023	454 434 358	4 544	352 912	- 1 558	204	663	- 704 534	- 63 099	- 410 868	- 14 904	- 425 772

5.2.6 Notes annexes aux comptes consolidés

Sommaire des notes annexes aux comptes consolidés

Préambule	169	NOTE 20 Risques de marché	208
NOTE 1 Principes comptables	169	NOTE 21 Obligations locatives	210
NOTE 2 Principaux faits marquants de l'exercice	179	NOTE 22 Dettes fournisseurs et comptes rattachés et Autres passifs courants et non courants	211
NOTE 3 Liste des principales entités consolidées	181	NOTE 23 Variation du besoin en fonds de roulement	212
Information sectorielle	186	NOTE 24 Échéancier des créances et des dettes	212
NOTE 4 Informations par secteur opérationnel	186	NOTE 25 Chiffre d'affaires	213
Analyse des principaux postes comptables	189	NOTE 26 Achats et services extérieurs	214
NOTE 5 Écarts d'acquisition	189	NOTE 27 Charges de personnel	214
NOTE 6 Immobilisations incorporelles	189	NOTE 28 Dotations nettes aux amortissements et provisions	215
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	215
NOTE 8 Immobilisations corporelles	192	NOTE 30 Autres charges et produits opérationnels	216
NOTE 9 Droits d'utilisation	193	NOTE 31 Résultat financier	217
NOTE 10 Titres mis en équivalence	194	NOTE 32 Impôts sur les bénéfices et impôts différés	218
NOTE 11 Titres de participation non consolidés	195	NOTE 33 Résultat par action	219
NOTE 12 Autres actifs financiers non courants	196	Autres analyses	220
NOTE 13 Stocks et encours	196	NOTE 34 Effectifs	220
NOTE 14 Clients et Autres actifs courants	198	NOTE 35 Engagements hors bilan	220
NOTE 15 Trésorerie et équivalents de trésorerie	199	NOTE 36 Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration	221
NOTE 16 Capitaux propres Groupe	200	NOTE 37 Transactions avec les parties liées	222
NOTE 17 Provisions	201	NOTE 38 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2022/2023	222
NOTE 18 Dettes financières	204		
NOTE 19 Instruments Financiers	207		

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 30 novembre 2023, les états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2023.

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 2022/2023 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2023 (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 2022/2023 sont les mêmes que celles retenues pour les comptes consolidés de l'exercice 2021/2022 à l'exception de celles adoptées par l'Union Européenne, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2022 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 2022, ont été retenues pour l'élaboration des états financiers de l'exercice 2022/2023.

Ces nouvelles normes, interprétations et amendements qui n'avaient pas été anticipés dans les états financiers de l'exercice 2021/2022 correspondent à :

- ◆ amendements à IFRS 3 – Modification du cadre conceptuel ;
- ◆ amendements à IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service ;
- ◆ amendements à IAS 37 – Clarification des coûts à retenir lors de l'analyse des contrats déficitaires ;
- ◆ améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018 – 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16).

L'application des amendements de ces normes n'a pas d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

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 2023, 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 2023 :

- ◆ amendement à IAS 1 « Informations à fournir sur les méthodes comptables » ;
- ◆ amendement à IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants » ;
- ◆ amendement à IAS 8 « Définition d'une estimation comptable » ;
- ◆ amendement à IAS 12 « Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultat d'une même transaction » ;
- ◆ IFRS 17 « Contrats d'assurance – Principe de comptabilisation, évaluation, présentation ».

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 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 placements dans les instruments de capitaux propres. À compter de la clôture au 30 septembre 2023, 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.

1.5 – 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 de la valeur d'entrée des actifs et passifs dans le cadre du rachat des parts résiduelles des sociétés du pôle Villages Nature®, le calcul de la valeur des actifs destinés à être cédés au sens de la norme IFRS 5, la valorisation des *goodwill*, 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 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.

1.6 – 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.

1.7 – 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.

1.8 – 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 (résultat non courant).

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.

1.9 – 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 des lignes séparées du bilan (« Actifs destinés à être cédés » et « Dettes liées aux actifs destinés à être cédés »), dès lors qu'ils sont disponibles en vue de leur vente immédiate, que celle-ci est hautement probable et que leur valeur comptable sera principalement recouvrée par leur cession plutôt que par leur utilisation.

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.

1.10 – 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.

1.11 – 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 multicritère 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.

1.12 – 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 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.

1.13 – 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.

1.14 – 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 5 000 euros, 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 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.

1.15 – 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.

Les prêts, créances rattachées à des participations et dépôts de garantie sont comptabilisées 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.

1.16 – 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.

1.17 – 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 déterminé de manière statistique sur la base d'un pourcentage de dépréciation sur les créances clients en fonction de leur antériorité et du canal de vente respectif.

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.

1.18 – 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 et moyen terme (Sicav et Fonds communs de placement) répondant aux critères fixés par la norme IAS 7 ; ils sont notamment 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.

1.19 – 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.

1.20 – 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 (hors attribution dans le cadre de la restructuration financière du Groupe) 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.

1.21 – 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 ou au cours 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.

1.22 – 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.

1.23 – 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 avec des *caps*, la dette financière dont les flux sont couverts reste comptabilisée au coût amorti.

1.24 – 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 ou des options de taux.

La politique du Groupe est de réduire son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt. Ce risque fait 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.

Le Groupe applique la comptabilité de couverture 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 est confirmée par des cotations d'établissements financiers.

Les variations de juste valeur des instruments documentés comme instruments de couverture de flux de trésorerie sont comptabilisées directement dans les capitaux propres pour la partie efficace de la couverture. En l'absence de relation de couverture documentée les variations de valeur des instruments financiers dérivés sont enregistrées en résultat financier. La partie inefficace des couvertures documentées est également enregistrée en résultat financier.

1.25 – 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'arrêt 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.

1.26 – 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.

1.27 – 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.

1.28 – 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.

1.29 – 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 (hors attribution dans le cadre de la restructuration financière du Groupe).

1.30 – 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, à des abandons de projets immobiliers d'une matérialité significative pour le Groupe ainsi qu'à des attributions d'actions dans le cadre de la restructuration financière du Groupe).

1.31 – 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.

1.32 – 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 2023, 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 2022 : le Groupe n'a pas comptabilisé de passif complémentaire au titre des positions fiscales incertaines au cours de l'exercice.

1.33 – 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 ordinaires ou d'actions de préférence. 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.

1.34 – 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 ponctuels mais extrêmes (tempêtes, inondations, grêle, etc.) ;
- ♦ des risques physiques chroniques s'installant sur le long terme (baisse de l'enneigement, érosion, montée des eaux, etc.) ;
- ♦ des risques liés à l'adaptation des processus opérationnels aux nouvelles conditions d'exploitation (restrictions d'eaux, modifications des conditions d'approvisionnement, 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.

Ces risques seront toutefois accompagnés d'opportunités autour du développement d'un nouveau tourisme plus adapté aux nouvelles conditions climatiques.

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. À 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 écologique et s'est fixé pour objectif de réduire ses émissions de gaz à effet de serre, selon une trajectoire validée par l'organisme SBTi. 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 intègre systématiquement une analyse des risques climatiques pour les nouveaux projets de développement.

Pour l'exercice 2022/2023, 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 du Groupe 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 – Point sur les négociations avec les bailleurs individuels

Dans le cadre de la négociation avec ses bailleurs individuels sur le traitement des loyers de la période de 16 mois impactée par la crise sanitaire (entre mars 2020 et juin 2021), le Groupe a proposé plusieurs avenants au contrat de bail à ses propriétaires. Le taux d'adhésion global (tout avenant confondu) s'élève à 81 %.

Au 30 septembre 2023, l'ensemble des risques relatifs au non-paiement des loyers aux bailleurs non-signataires d'un avenant au titre des périodes de fermetures (en ce compris les périodes de fermetures administratives) est inscrit au passif du bilan.

À la date d'arrêté des comptes de l'exercice 2022/2023 :

- ♦ 66 décisions ont été rendues à ce jour dans le cadre de procédures introduites par des bailleurs individuels à l'encontre du Groupe :
 - en référé : 28 décisions ont été rendues. 19 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 loyers impayés. 8 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 ;
 - au fond : 32 décisions ont été rendues, dont 27 défavorables au Groupe dans la mesure où les juridictions du fond se rallient quasi systématiquement à la décision de la Cour de cassation ;
 - en appel : 6 décisions ont été rendues, dont une confirme la résolution judiciaire du bail sur la résidence BELLEVILLE pour un bailleur.

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

Le Conseil d'Administration, à l'occasion de ses séances des 3 octobre 2022, 30 mars 2023 et 24 mai 2023, a attribué 1 000 actions de préférence dites « ADP 2022-1 », soit la totalité de l'enveloppe autorisée par l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022. Ces actions sont susceptibles de donner droit, sur conversion, à un maximum de 22 916 004 actions ordinaires de la Société à horizon septembre 2026 au bénéfice de membres de la Direction.

Le Conseil d'Administration du 3 octobre 2022 a également attribué 205 actions de préférence dites « ADP 2022-2 », soit la totalité de l'enveloppe autorisée par l'Assemblée Générale du 30 septembre 2022. Ces actions sont susceptibles de donner droit, sur conversion, à un maximum de 20 500 000 actions ordinaires de la Société au bénéfice de Monsieur Gérard Brémond à compter d'octobre 2024 et jusqu'à l'issue d'une période de 5 ans à compter de leur date d'attribution (étendue à 7 ans en l'absence d'OPA sur la Société).

Ces actions de préférence, dépourvues de droit de vote et ne donnant pas droit à dividendes, sont convertibles en actions ordinaires existantes ou à émettre en fonction de conditions de performance et de présence ⁽¹⁾.

Le Conseil d'Administration a également arrêté le principe de l'attribution gratuite d'un maximum de 5 453 143 actions ordinaires de la Société en trois tranches au bénéfice de managers du Groupe, dont 1 743 390 actions ont été attribuées à date au titre de la première tranche. Ces actions nouvelles ou existantes seront acquises à horizon fin 2026 en fonction de conditions de performance et de présence proches de celles des « ADP 2022-1 ».

Ces trois plans d'attribution d'actions gratuites de préférence rentrent dans le champ d'application de la norme IFRS 2 : les coûts directs associés à ces plans (6,6 millions d'euros au 30 septembre 2023) ont été comptabilisés en contrepartie des capitaux propres en tenant compte de la période d'acquisition d'un an et de la durée des services rendus par les bénéficiaires (période de 2 à 4 ans en fonction du plan).

Les charges sociales liées ont, elles, été comptabilisées selon le timing d'acquisition juridique des actions (un an) mais en contrepartie d'une dette et correspondent à 20 % des coûts directs associés aux plans.

2.3 – 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 ;

(1) Se reporter au Document d'enregistrement universel, p. 82, déposé auprès de l'AMF le 17 mars 2022 et disponible sur le site Internet du Groupe : www.groupepvcpc.com.

- ♦ 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.

À la suite de cette opération, le Groupe a pris le contrôle des huit entités du pôle Villages Nature® et les consolide par intégration globale depuis le 13 décembre 2022, les nouveaux pourcentages d'intérêts dans chaque entité sont présentés dans la note 3. Le prix d'acquisition est essentiellement composé de l'apport en numéraire du prépaiement de loyer. Cette opération a eu pour conséquence d'augmenter le bilan du Groupe en date d'acquisition d'environ 200 millions d'euros avant mise à la juste valeur des actifs et passifs, principalement les immobilisations corporelles et droits d'utilisation pour 146 millions d'euros. Le pôle Villages Nature® a contribué au chiffre d'affaires annuel pour 57,7 millions depuis le 13 décembre, date de sa prise de contrôle.

La prise de contrôle s'analyse comme la cession de la quote-part antérieurement détenue et une nouvelle acquisition à la date de la prise de contrôle. La première consolidation en intégration globale appelle un exercice de mise à la juste valeur de l'ensemble des actifs et passifs de l'ensemble du pôle Villages Nature®. La différence entre la situation nette réévaluée et la valeur des titres a été comptabilisée en compte de résultat en autres charges et produits opérationnels. Y compris l'effet de la perte sur cession de la quote-part antérieurement détenue et la mise à la juste valeur des actifs et passifs du pôle, l'impact de la prise de contrôle s'établit à 9,7 millions d'euros et constitue un écart d'acquisition négatif (ou *badwill*). Le *badwill* lié à cette opération s'explique par l'obligation du partenaire de la co entreprise (Euro Disney Associés) de céder sa participation et de renoncer au projet de développement du parc existant lui permettant d'atteindre la taille critique nécessaire pour être rentable, dans un contexte où il lui était impossible de réaliser des synergies et où le développement du parc, nécessaire pour atteindre la rentabilité attendue, nécessitait la mobilisation de capitaux supplémentaires.

Dans le cadre de l'exercice de mise à la juste valeur des actifs et passifs du pôle Villages Nature®, le Groupe a mandaté des experts indépendants afin de fiabiliser l'évaluation à la juste valeur des actifs et passifs acquis à l'issue de cette transaction. Les ajustements de valeur enregistrés en conclusion de la mission des experts sont venus ajuster les actifs et passifs du périmètre acquis et donc le *badwill* de l'opération. Ils concernent essentiellement la valeur des stocks résiduels portés par les SNC et la valeur du droit d'utilisation relatif aux équipements centraux du parc (incluant l'Aqualagon).

2.4 – 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'achat d'options de taux (CAP). Cette couverture a été documentée par le Groupe en conformité avec la norme IFRS 9 relative aux instruments financiers sous forme de couverture de flux de trésorerie.

La valeur temps des options achetées a été assimilée au coût de couverture conformément à la possibilité offerte par la norme. Par conséquent, les variations de la valeur temps de ces options ont été comptabilisées dans les autres éléments du résultat global.

La valeur intrinsèque de ces options constitue un instrument de couverture parfaitement efficace dont les variations sont également comptabilisées dans les autres éléments du résultat global.

L'amortissement de la prime d'origine et les coupons courus et échus sur les *caps* impactent le résultat financier, en contrepartie des OCI et par symétrie avec la dette couverte.

Les options mises en place en novembre 2022 couvriront jusqu'en juin 2024 un nominal de 136,5 millions d'euros de dette, ce qui représente 89 % de la dette à taux variable portée par Pierre et Vacances SA. 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.

Les options mises en place en juillet 2023 couvriront jusqu'en juin 2025 un nominal de 34,1 millions d'euros de dette. Elle dispose d'un *strike* à 3,0 % sur l'euribor 3 mois. Pour la mise en place de ces options, le Groupe a versé une prime de 0,3 million d'euros.

Au 30 septembre 2023, la juste valeur des options comptabilisées sous forme de couverture de flux de trésorerie est de 2,1 millions d'euros. La réserve constituée dans les autres éléments du résultat global et relative à ces mêmes options après effet de l'imposition différée est de 0,7 million d'euros à la même date. L'impact de ces *caps* dans le résultat financier de l'exercice 2022/2023 est de - 1,1 million d'euros.

2.5 – Senioriales

À la date de la clôture des comptes arrêtés au 30 septembre 2023, le Groupe est engagé dans un processus de cession des activités d'exploitation à bail des résidences Senioriales. Le Groupe a notamment reçu une lettre d'intérêt le 31 juillet 2023 qui s'est concrétisée par la signature d'une lettre d'exclusivité le 18 octobre 2023 concernant les activités citées. Cet accord d'exclusivité est à échéance au 29 février 2024.

Le périmètre concerné par cette offre a donc été reclassé le 30 septembre 2023 sur les lignes spécifiques du bilan prévues pour les actifs destinés à être cédés car ils respectent les trois critères de la norme IFRS 5, à savoir :

- ♦ sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue ;
- ♦ l'actif est disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel (sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs) ;
- ♦ sa vente est hautement probable dans les douze mois.

Le périmètre Senioriales concerné ne répond pas à la définition d'une activité abandonnée au sens des normes IFRS car il ne respecte aucune des trois conditions édictées par les normes sur le sujet notamment il ne constitue pas une ligne d'activité principale et distincte dans l'information sectorielle. En conséquence, seul le bilan a été retraité pour l'arrêté des comptes annuels 2022/2023 : l'ensemble des actifs et des passifs du périmètre Senioriales concerné a été reclassé sur des lignes uniques en bas du bilan appelées « actifs destinés à être cédés » et « dettes liées aux actifs destinés à être cédés ».

Avant le classement en actifs destinés à être cédés, l'entreprise doit évaluer les actifs à la valeur la plus basse entre leur valeur comptable et leur juste valeur nette des frais de cession à la date du reclassement soit le 30 septembre 2023. L'impact de la revalorisation a été constaté en résultat opérationnel non courant (sur la ligne autres charges et autres produits opérationnels) pour un montant de 22,2 millions d'euros.

Le périmètre Senioriales concerné fait partie du secteur opérationnel « Grands projets et Senioriales ». Le reclassement est donc comptabilisé sur ce secteur.

Note 3 Liste des principales entités consolidées

Au cours de l'exercice 2022/2023, le Groupe a acquis les parts résiduelles des entités du pôle Villages Nature® (détails de l'opération expliqués dans la note 2.3).

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
SAS	GUEST'UP	Mise en équivalence (ME)	45	-	FRANCE
SAS	Pastel Asset Management	Mise en équivalence (ME)	15	-	FRANCE
SNC	Pierre & Vacances FI	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement 47	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement 51	Non intégré (NI)	-	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 55	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement 56	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Pierre & Vacances Investissement 61	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SAS	Pierre & Vacances Maroc	Globale (IG)	100	100	MAROC
SAS	PV-CP China Holding SAS	Non intégré (NI)	-	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 Bisingen 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

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt Clôture	% d'intérêt Ouverture	Pays
SNC	Domaine du lac L'Ailette	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH	Globale (IG)	90	90	ALLEMAGNE
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
S. Commandite	Group Pierre & Vacances-Center Parcs Service GmbH & Co. KG	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Groupe 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	Sunparks BV	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SA	Sunparks Leisure	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SAS	Villages Nature Tourisme SAS	Globale (IG)	100	50	FRANCE
Pierre & Vacances					
SASU	ALP Agence	Globale (IG)	100	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	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SNC	FILAO	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SA	Hotelière Haussmann SA	Non intégré (NI)	-	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	Orion	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SA	Orion Vacances SA	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SAS	P&V Rénovation Tourisme	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SARL	P&V Sales & Marketing UK Limited	Globale (IG)	100	100	ROYAUME UNI
SAS	Pierre & Vacances Esterel Développement	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SARL	Pierre & Vacances maeva Distribution Espana S.L.	Non intégré (NI)	-	100	ESPAGNE
SARL	Cimes et neige Immobilier	Globale (IG)	100	0	FRANCE
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
SARL	La Cime de Thorens	Globale (IG)	100	0	FRANCE
SAS	SAS Résidences MGM	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SARL	SGRT	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	SNC Société Hotelière de la Plage du Helleux	Globale (IG)	100	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.	Non intégré (NI)	-	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	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SA	Sogire	Globale (IG)	100	100	FRANCE

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	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
Ltd liability company	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 Foncière	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Bois des Harcholins Foncière	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Bois Francs Hébergements	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Bois Francs Rénovation II	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SNC	Caen Meslin Loisirs	Mise en équivalence (ME)	40	40	FRANCE
SNC	Chaumont Hébergements	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	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SAS	LAB Senioriales	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Les Cordeliers	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales Boulou	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales d'Izon	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SCCV	Senioriales d'Angers	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
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 Cholet	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales de Gézé	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales de Gonfaron	Globale (IG)	100	100	FRANCE

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt Clôture	% d'intérêt Ouverture	Pays
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 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	Les Senioriales de Marseille 7	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Monteux	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales de Nancy	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Pollestres	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Pourrières	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Rambouillet	Non intégré (NI)	-	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 du Pornic	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SCCV	Senioriales en ville de Cavaillon	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 Mordelles	Non intégré (NI)	-	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'Émerainville	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales en ville du Teich	Globale (IG)	100	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
SCCV	Senioriales Ville de St-Étienne	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	Globale (IG)	50	50	FRANCE
SNC	Meribel Ravines Premium	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Nature Hébergements I	Globale (IG)	100	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
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	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

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt Clôture	% d'intérêt Ouverture	Pays
SAS	PV Senioriales Promotion & Commercialisation	Globale (IG)	100	100	FRANCE
Ltd liability company	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
SCCV	SCCV Les Senioriales de Fleury sur Orne	Mise en équivalence (ME)	50	50	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
SCI	SCI Puget sur Argens	Mise en équivalence (ME)	50	-	FRANCE
SCCV	Senioriales Clermont Ferrand - Thibault Thevenot - RA	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales de Brest	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales de Gardanne	Mise en équivalence (ME)	50	-	FRANCE
SNC	Senioriales de Lorient	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Senioriales de Montbazou	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales de Tours – Parc Grandmont	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales du Plessis-Trévis	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales du Tampon	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales le Mans	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales NG AGDE	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	SNC Bois du Jariel	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	SNC L'Épinette	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Sud-Ouest Cottages	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Sud-Ouest Équipements	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Villages Nature® Équipements I	Globale (IG)	100	50	FRANCE
SNC	Villages Nature® Équipements II	Globale (IG)	100	50	FRANCE
SNC	Villages Nature® Hébergements I	Globale (IG)	100	50	FRANCE
SNC	Villages Nature® Hébergements II	Globale (IG)	100	50	FRANCE
SARL	Villages Nature® Management	Globale (IG)	50	50	FRANCE

Information sectorielle

Note 4 Informations par secteur opérationnel

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est organisé 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 - 425 772 milliers d'euros au 30 septembre 2023 selon le référentiel IFRS (contre - 355 576 milliers d'euros au 30 septembre 2022) et à hauteur de 212 704 milliers d'euros selon le Reporting Opérationnel, c'est-à-dire avant retraitement de l'incidence de la norme IFRS 16 (contre 241 018 milliers d'euros au 30 septembre 2022). 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 2023

(en milliers d'euros)	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	1 196 170	427 144	232 582	84 217	19 278	1 959 390	- 84 862	- 43 319	1 831 209
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	- 26 135	- 472	- 83	- 375	- 17 734	- 44 799	54	-	- 44 744
Chiffre d'affaires	1 170 035	426 672	232 499	83 842	1 544	1 914 592	- 84 808	- 43 319	1 786 465
Charge de loyers propriétaires	- 291 450	- 97 003	- 43 169	- 10 119	-	- 441 741	- 5 993	405 933	- 41 801
EBITDA ajusté ⁽¹⁾	137 997	10 146	34 409	- 35 679	- 9 816	137 058	- 13 721	396 946	520 283
Dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions	- 30 431	- 11 630	- 4 976	186	- 116	- 46 967	2 281	- 220 442	- 265 128
Résultat Opérationnel Courant	107 566	- 1 484	29 433	- 35 493	- 9 931	90 091	- 11 440	176 504	255 155
Autres charges et produits opérationnels	- 36 789	- 649	- 51	- 56 468	34 866	- 59 091	613	- 7 655	- 66 133
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	70 777	- 2 133	29 382	- 91 960	24 935	31 001	- 10 828	168 849	189 022
Investissements de la période	- 78 636	- 15 045	- 10 008	- 565	- 15 017	- 119 271	1 208	202	- 117 861
Investissements corporels	- 78 552	- 13 773	- 10 002	- 470	- 987	- 103 784	1 201	202	- 102 381
Investissements incorporels	- 84	- 1 272	- 6	- 95	- 14 030	- 15 487	6	-	- 15 480

(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 928 820 milliers d'euros, et à 1 342 146 milliers d'euros dont 966 755 milliers d'euros de droits d'utilisation.

Données au 30 septembre 2022

(en milliers d'euros)	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 externe	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.

Analyse des principaux postes comptables

Note 5 Écarts d'acquisition

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Center Parcs	125 103	125 103
Pierre & Vacances	14 956	13 716
TOTAL EN VALEUR NETTE	140 059	138 819

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 2023, 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 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
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
Acquisitions	-	15 480	15 480
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-	- 370	- 370
Entrée/Sortie de périmètre	-	- 121	- 121
Amortissements et dépréciations	-	- 8 496	- 8 496
Écarts de conversion et autres	-	507	507
TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE	-	7 000	7 000
Au 30 septembre 2023			
Valeurs brutes	105 777	104 766	210 543
Amortissements et dépréciations cumulés	- 9 055	- 71 281	- 80 336
VALEURS NETTES	96 722	33 485	130 207

Les immobilisations incorporelles au 30 septembre 2023 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
- 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 2023 pour les actifs incorporels portée au bilan.

Au cours de l'exercice 2022/2023, comme au cours de l'exercice 2021/2022, ces tests de dépréciation n'ont conduit à aucune dépréciation.

♦ au poste « Autres immobilisations incorporelles » pour 33 485 milliers d'euros. La variation de ce poste sur l'exercice provient essentiellement :

- de 15 480 milliers d'euros d'investissement, incluant des améliorations techniques et fonctionnelles apportées :
 - aux sites Internet du Groupe pour 1 914 milliers d'euros,
 - à du matériel informatique pour 2 991 milliers d'euros,
 - à des solutions informatiques développées par le Groupe pour 2 917 milliers d'euros,
 - à des solutions de vente pour 2 984 milliers d'euros,
 - à des projets finance et RH pour 1 799 milliers d'euros,
 - à des projets digitaux pour 1 857 milliers d'euros,
 - à divers projets informatiques individuellement peu significatifs pour 1 018 milliers d'euros ;
- de 8 496 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* dans la mesure où elles sont, pour chaque UGT, en hausse par rapport à ce *Business Plan* et justifient de ce fait 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'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 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 10,00 %, en baisse de - 0,25 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 2,00 %, en hausse de + 0,20 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	Pierre & Vacances (France, Espagne et maeva)	Adagio
Sensibilité de la valeur recouvrable aux différentes hypothèses		(valeur des actifs testés : 388m€)	(valeur des actifs testés : 79 m€)	(valeur des actifs testés : 17 m€)
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'actualisation	Augmentation d'un demi point du taux d'actualisation	- 6 %	- 5 %	- 6 %
	Diminution d'un demi point du taux d'actualisation	7 %	6 %	6 %
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de croissance perpétuelle	Augmentation d'un demi point du taux de croissance perpétuelle	5 %	4 %	5 %
	Diminution d'un demi point du taux de croissance perpétuelle	- 5 %	-4 %	- 4 %
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'occupation	Augmentation d'un point du taux d'occupation	4 %	11 %	- 17 %
	Diminution d'un point du taux d'occupation	- 10 %	- 29 %	- 32 %
Sensibilité de la valeur recouvrable au prix moyen de vent	Augmentation d'un pour cent du prix moyen de vente	-1 %	2 %	- 7 %
	Diminution d'un pour cent du prix moyen de vente	- 6 %	-20 %	- 15 %
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de marge	Augmentation d'un point du taux de marge	- 9 %	- 26 %	- 30 %
	Diminution d'un point du taux de marge	3 %	9 %	- 18 %
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	4 points	3 points	7 points
	♦ le taux de croissance ne baisse pas de plus de	5 points	4 points	10 points
	♦ le taux d'occupation ne baisse pas de plus de	4 points	1,2 point	2 points
	♦ le prix moyen de vente ne baisse pas de plus de	8 %	1,8 %	5 %
	♦ le taux de marge opérationnelle ne baisse pas de plus de	19 points	1,3 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 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
Dotations aux amortissements	- 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
Acquisitions	9 876	2 889	14 031	75 585	102 381
Cessions nettes et mises au rebut nettes	- 1 005	817	- 432	- 45	- 665
Entrée de périmètre	-	-	-	13	13
Dotations aux amortissements	- 1 538	- 8 180	- 12 543	- 13 289	- 35 550
Écarts de conversion et autres	5 322	382	4 425	641	10 770
TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE	12 655	- 4 092	5 481	62 906	76 950
Au 30 septembre 2023					
Valeurs brutes	40 072	127 862	202 032	272 863	642 829
Amortissements et dépréciations cumulés	- 5 233	- 82 732	- 134 561	- 145 689	- 368 215
VALEURS NETTES	34 839	45 130	67 471	127 174	274 614

Les immobilisations corporelles, au 30 septembre 2023, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation :

- ♦ **des villages des marques Center Parcs et Sunparks** pour une valeur nette de 197 660 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 78 401 milliers d'euros visant à rénover et à améliorer le mix produits de l'ensemble des villages Center Parcs, dont 10 820 milliers d'euros pour les villages belges, 19 249 milliers d'euros pour les villages néerlandais, 34 444 milliers d'euros pour les villages français et 13 888 milliers d'euros pour les villages allemands, et
 - des dotations aux amortissements pour la période de 18 988 milliers d'euros ;

- ♦ **des résidences et villages des marques Pierre & Vacances, Adagio, maeva et autres** pour une valeur nette de 76 954 milliers d'euros. Elles comprennent principalement les services généraux, agencements et mobiliers nécessaires à l'exploitation des sites.

Au cours de l'exercice, les sociétés d'exploitation de ces marques ont réalisé des investissements pour 23 980 milliers d'euros, principalement dans le cadre de la modernisation des parcs exploités. Le montant des dotations aux amortissements de l'exercice relatif aux actifs de ces marques est de 16 562 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 2023, 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 99 % de l'ensemble des droits d'utilisation.

La variation de la valeur de ces droits d'utilisation au cours de l'exercice 2022/2023 se présente comme suit :

(en milliers d'euros)

AU 1^{ER} OCTOBRE 2022	2,142,959
Effet périmètre des contrats et augmentation de la durée des baux	302,061
Dotations aux amortissements et dépréciations	- 247,388
Variation du taux d'actualisation	404,883
Évolution de la valeur du loyer	- 4,686
Reclassement en actifs destinés à la vente	- 35,451
AU 30 SEPTEMBRE 2023	2,562,378
dont valeur brute	4,420,243
dont amortissements cumulés	- 1,857,865

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

- ♦ d'un effet périmètre des contrats (+ 302 061 milliers d'euros) d'une augmentation nette de la durée des baux (+ 69 468 milliers d'euros). La principale entrée de périmètre à noter sur l'exercice 2022/2023 est le site de Villages Nature® à hauteur de 178 683 milliers d'euros ;
- ♦ de dotations aux amortissements et dépréciations pour un montant de (-247 388 milliers d'euros). Au 30 septembre 2023, 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 ;

- ♦ de l'impact de la variation du taux d'emprunt marginal s'appliquant à tous les contrats modifiés au cours de l'exercice (+ 404 883 milliers d'euros) ;
- ♦ d'une évolution de la valeur des loyers de - 4 686 milliers d'euros ;
- ♦ du reclassement des droits d'utilisation du périmètre Senioriales destinés à être cédé selon la norme IFRS 5 (- 35 451 milliers d'euros).

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.

Sur le pôle Senioriales, les co-entreprises consolidées selon la méthode de la mise en équivalence n'entrent pas dans le périmètre en cours de cession.

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Villages Nature® Immobilier	-	1 378
Adagio	11 793	3 309
Senioriales	2 436	2 116
Autres coentreprises	1 109	227
VALEUR NETTE DES TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	15 338	7 030

Certaines co-entreprises présentent une valeur de titres négative. Il s'agit principalement de Beau Village et PVCP China (-1 742 milliers d'euros), SAS Foncière Presqu'île de la Touques (- 864 milliers d'euros) et la Financière de Saint Hubert Sarl (- 706 milliers d'euros).

La liste complète des sociétés consolidées par mise en équivalence au 30 septembre 2023 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 intra-groupes. Les autres activités correspondent essentiellement à des résidences avec services associés.

Compte de résultat

Compte de résultat synthétique des coentreprises (données présentées à 100 %)	Exercice 2022/2023		Exercice 2021/2022		
	Adagio	Autres	Adagio	Villages Nature®	Autres
Chiffres d'affaires	137 159	44 875	103 250	65 013	37 808
Achats et services extérieurs	- 79 121	- 42 552	- 57 896	- 36 965	- 38 895
Charges de personnel	- 26 601	-	- 21 717	- 7 648	-
Dotations aux amortissements et provisions	- 8 671	- 684	- 9 863	- 21 141	-
Autres charges et produits d'exploitation	204	48	3 591	571	36
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	22 970	1 687	17 364	- 170	- 1 051
Autres charges et produits opérationnels	4	- 1.229	- 405	- 28 520	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	22 974	458	16 959	- 28 690	- 1 051
Coût de l'endettement financier net	- 3 776	- 55	- 2 514	- 15 520	- 84
Autres charges et produits financiers	36	-	- 480	1 623	-
RÉSULTAT FINANCIER	- 3 739	- 55	- 2 993	- 13 897	- 84
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	19 235	403	13 965	- 42 587	- 1 135
Charge d'impôt	- 2 479	- 231	- 665	380	- 339
RÉSULTAT NET	16 756	172	13 301	- 42 207	- 1 474
Pourcentage de détention	50 %	50 %	50 %	50 %	n/a
RÉSULTAT REVENANT AU GROUPE	8 378	161	6 650	- 21 103	- 594
TOTAL		8 539			- 15 047

Bilan (données financières à 100 %)

(en milliers d'euros)	30/09/2023		30/09/2022		
	Adagio	Autres coentreprises	Adagio	Villages Nature	Autres coentreprises
Actif					
Actifs non courants	46 561	12	56 832	160 491	162
Actifs courants	126 876	50 909	88 395	66 734	82 536
TOTAL DE L'ACTIF	173 437	50 921	145 227	227 225	82 698
Passif					
Capitaux propres	25 259	- 577	8 463	- 155 796	227
Passifs non courants	42 197	3 134	48 698	159 141	3 822
Passifs courants	105 981	48 364	88 066	223 880	78 649
TOTAL DU PASSIF	173 437	50 921	145 227	227 225	82 698

Note 11 Titres de participation non consolidés

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Titres de participation	781	813
TOTAL	781	813

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

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Prêts et dépôts de garantie	56 154	58 676
Dépréciations	- 2 270	- 757
TOTAL	53 884	57 919

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

Note 13 Stocks et encours

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Encours	71 084	47 686
Produits finis	89 494	94 786
PROGRAMMES IMMOBILIERS BRUTS	160 578	142 472
Dépréciations	- 32 608	- 4 705
PROGRAMMES IMMOBILIERS NETS	127 970	137 767
Stocks divers bruts	8 336	9 575
Dépréciations stocks divers	- 412	- 414
TOTAL	135 894	146 928

Au cours de la période, il a été observé une augmentation des dépréciations pour 27 903 milliers d'euros qui s'explique essentiellement par le programme porté par la SNC Sud-Ouest Cottages (18 842 milliers d'euros). En effet, compte tenu de la crise économique actuelle qui touche particulièrement le secteur immobilier, une étude d'un cabinet externe indépendant a été réalisée pour valoriser les 334 cottages relatifs à Center Parcs Landes de Gascogne restants à commercialiser.

La valeur nette des stocks diminue de 9 798 milliers d'euros au cours de l'exercice 2022/2023. Cette évolution s'explique d'une part par :

- ♦ la valorisation récente des stocks ayant entraîné de significatives dépréciations (dont 18 842 milliers d'euros sur Sud-Ouest Cottage) ;
- ♦ la livraison des programmes immobiliers Senioriales (Mantes-la-Jolie et Bordeaux Deschamps) ;
- ♦ ainsi que l'abandon de multiples programmes immobiliers Senioriales (Programmes Plessis-Trévisse, Valence).

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 30/09/2023	Stocks 30/09/2022	Variation
Center Parcs – Sud-Ouest	France	64 415	87 084	- 22 669
SNC Avoriaz Hermine Loisirs	France	18 718	18 543	175
SNC L'épinette	France	18 112	-	18 112
Center Parcs – Eifel	Allemagne	7 640	-	7 640
Programmes immobilier Senioriales	France	6 007	20 036	- 14 029
Nature Hébergement I	France	3 458	-	3 458
Chaumont Hébergements	France	2 321	2 321	-
Center Parcs – Putnitz	Allemagne	1 620	1 256	364
Divers – Center Parcs	France	945	290	655
Center Parcs Nordseeküste	Allemagne	853	727	126
Center Parcs – Kempervennen	Pays-Bas	692	186	506
Puerto	Espagne	596	932	- 336
Center Parcs – Vossemeren	Belgique	542	592	- 50
Center Parcs – Bois Francs	France	540	540	-
Terrazas/Manilva	Espagne	449	449	-
Empuriabrava	Espagne	273	273	-
SNC Avoriaz Crozats loisirs (ex PV prog 37 Alpes loisirs)	France	227	206	21
Center Parcs – Allgäu	Allemagne	113	144	- 31
Meribel ravines	France	-	1 029	- 1 029
Belle Dune Village	France	-	522	- 522
PV Aime La Plagne	France	-	235	- 235
Divers programmes immobiliers		449	2 403	- 1 954
TOTAL DES STOCKS PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS		127 970	137 767	- 9 798

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)	30/09/2023	30/09/2022
Créances clients brutes	188 157	215 925
Dépréciations	- 16 414	- 13 049
TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	171 743	202 876
Avances et acomptes versés	24 741	16 401
États – impôts et taxes	120 750	115 793
Autres créances	104 699	55 889
VALEURS BRUTES	250 190	188 083
Provisions	- 8 582	- 5 611
AUTRES DÉBITEURS NETS	241 608	182 472
Autres charges constatées d'avance	44 398	62 404
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	44 398	62 404
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	286 006	244 876

Les créances clients et comptes rattachés enregistrent une baisse de - 31 133 milliers d'euros par rapport au 30 septembre 2022, compte tenu du travail d'optimisation du besoin en fonds de roulement au cours de l'exercice 2022/2023.

Les autres actifs courants sont en hausse de 41 130 milliers d'euros au 30 septembre 2023.

Cette évolution s'explique par :

- ♦ l'augmentation des avances et acomptes versés de 8 340 milliers d'euros, principalement liée aux extensions sur Village Nature, compte tenu du démarrage du projet en décembre 2022 ;
- ♦ l'augmentation des autres créances de 48 810 milliers d'euros ;
- ♦ compensées en partie par la diminution des autres charges constatées d'avance de - 18 006 milliers d'euros.

14.2 – Actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Comptes courants externes	15 766	98 498
Prêts « Propriété Pierre & Vacances »	5 482	8 226
Instruments dérivés de couverture	2 117	-
TOTAL	23 365	106 724

Les « Actifs financiers courants » incluent essentiellement des comptes courants débiteurs de co-entreprises, la juste valeur des instruments de couverture souscrits par le Groupe au cours de l'exercice 2022/2023, 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 instruments dérivés de couverture, à savoir les *caps*, ont été enregistrés à leur juste valeur qui a été déterminée à l'aide de techniques de valorisation dont les paramètres significatifs sont observables sur les marchés, directement ou indirectement (cf. note 2, §2.4). Au sens de la norme IFRS 13, ces instruments appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de juste valeur.

Les comptes courants externes ne sont pas composés de positions liquides à moins de 30 jours et à ce titre ne répondent pas à la définition de cash and cash équivalent en accord avec IAS 7.

La diminution de - 83 359 milliers d'euros des « Comptes courants externes » par rapport au 30 septembre 2022, s'explique essentiellement par les opérations de réorganisation capitalistiques et juridiques au niveau du pôle Villages Nature® Tourisme.

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)	30/09/2023	30/09/2022
Trésorerie	468 808	470 307
Équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts)	28	29
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	468 836	470 336
Soldes bancaires créditeurs	- 1 743	- 15 260
TRÉSORERIE NETTE	467 093	455 076

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 la norme IAS 7 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 13 517 milliers d'euros, due essentiellement à des remboursements sur les lignes de crédit ouvertes sur CP-SP België et SET PV España.

Note 16 Capitaux propres Groupe

Capital

Au 30 septembre 2023, le capital social s'élève à 4 544 343,58 euros et se compose de 454 434 358 actions ordinaires. Un an plus tôt, au 30 septembre 2022, le capital social s'élevait à 4 543 723,43 euros et se composait de 454 372 343 actions ordinaires.

Sur l'exercice 2022/2023, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'est élevé à 454 299 596 actions.

Capital potentiel

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur les exercices 2022/2023 et 2021/2022 sont détaillées dans le tableau suivant :

	30/09/2023	30/09/2022
Nombre d'actions au 1^{er} octobre	454 372 343	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>)	51 093	1 629 464
Actions Pierre & Vacances détenues par Pierre et Vacances SA et déduites des capitaux propres consolidés	- 123 840	- 97 020
Nombre moyen pondéré d'actions	454 299 596	28 316 396
<i>Effet dilutif</i>		
Effet des actions de préférence B et C – sans droit de vote	-	1 008
Effet des actions de préférence 2022 et 2022-2	14 727 453	-
Attribution gratuite d'actions Pierre & Vacances	853 495	-
Nombre moyen pondéré dilué d'actions	469 880 544	28 317 404

Actions propres

Au cours de l'exercice 2022/2023, 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 37 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2023, le Groupe détient ainsi 149 277 actions propres pour un montant total de 1 558 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 » 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 cours de l'exercice, 62 015 bons de souscription « BSA Actionnaires » ont été exercés.

Au 30 septembre 2023, les bons de souscription ne sont pas dans la monnaie et n'entrent donc pas dans le calcul du résultat par actions dilué.

Actions de préférence

Les Conseils d'Administration du 3 octobre 2022, du 30 mars 2023 et du 24 mai 2023 ont décidé l'attribution de 1 000 actions de préférence dites « ADP 2022 » et 205 actions de préférence dites « ADP 2022-2 ». Ces actions de préférence seront émises le 3 octobre 2024, sont dépourvues de droit de vote et ne donnent droit à aucune distribution de dividendes.

Ces actions de préférence seront convertibles en un maximum de 22 916 004 actions ordinaires existantes ou à émettre au terme d'un délai de quatre ans à compter du 16 septembre 2022 pour les « ADP 2022 » et, en un maximum de 20 500 000 actions ordinaires existantes ou à émettre de deux ans pour les « ADP 2022-2 ». Le taux de conversion dépendra de conditions de performance et de présence définies par le Conseil d'Administration.

Au 30 septembre 2023, l'équivalent en actions ordinaires correspondant aux objectifs déjà atteints des actions de préférence, conformément à IAS 33, ont été intégrées au calcul du résultat par actions dilué.

Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale Mixte du 16 février 2023 a décidé de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2021/2022.

Note 17 Provisions

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres variations	30/09/2023
Rénovations	11 692	1 359	- 984	-	-	12 067
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	11 585	1 985	- 1 553	-	- 585	11 432
Provisions pour litiges	7 406	1 369	- 3 969	- 92	547	5 261
Provisions pour restructuration et fermeture de sites	17 990	4 357	- 5 550	- 2 116	- 2 519	12 162
Provisions pour pertes sur contrats	-	-	-	-	-	-
Provisions pour titres négatifs	84 223	240	- 1 676	-	- 78 390	4 394
Autres provisions	4 244	-	- 2 897	-	-	2 519
TOTAL	137 140	9 310	- 16 629	- 2 208	- 80 947	46 665
<i>Part courante</i>	21 953	-	-	-	-	14 651
<i>Part non courante</i>	115 187	-	-	-	-	32 014

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. À noter que la diminution du poste au cours de l'exercice 2022/2023 s'explique par l'exécution du nouveau plan lancé en septembre 2022 (cf. note 2.6 « Projet d'évolution des organisations du Groupe »).

La provision pour titres négatifs s'élève à 4 394 milliers d'euros au 30 septembre 2023. La variation de - 78 390 milliers d'euros porte essentiellement sur la reprise des provisions des titres des sociétés Villages Nature® qui, suite aux opérations du 13 décembre 2022, sont intégrées à 100 % dans le Groupe.

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Rénovations	11 777	11 466
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	10 177	10 358
Provisions pour litiges	531	2 156
Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites	4 188	6 984
Provisions pour pertes sur contrats	-	-
Provisions pour titres mis en équivalence négatifs	4 394	83 869
Autres provisions	947	354
PROVISIONS À CARACTÈRE NON COURANT	32 014	115 187
Rénovations	290	226
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	1 255	1 227
Provisions pour litiges	4 730	5 250
Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites	7 973	11 006
Autres provisions	403	4 244
PROVISIONS À CARACTÈRE COURANT	14 651	21 953
TOTAL	46 665	137 140

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 2022	3 090	1 786	2 530	7 406
Nouveaux litiges	372	-	998	1 368
Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice	- 2 215	- 25	- 1 275	- 3 515
Reclassement et variations de périmètre	-	-	-	-
SOLDE DES PROVISIONS AU 30 SEPTEMBRE 2023	1 247	1 761	2 253	5 261

Concernant les provisions pour litiges sociaux individuels, la reprise de 1 275 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 :

	30/09/2023	30/09/2022
	France	France
Taux d'actualisation	3,75 %	2,8 %
Taux de progression des salaires	2,00 %	2,00 %
Table de mortalité	TH/TF 17-19	TH/TF 17-19
Taux d'inflation	2,00 %	2,00 %

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 2023 s'analysent comme suit :

	30/09/2023			30/09/2022		
(en milliers d'euros)	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Valeur actualisée de l'obligation financée	83 963	5 128	89 091	92 491	5 232	97 723
Juste valeur des actifs du régime	77 671		77 671	86 138		86 138
PASSIF NET AU BILAN	6 292	5 128	11 420	6.353	5 232	11 585

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2022/2023			Exercice 2021/2022		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Dette actuarielle à l'ouverture	6 353	5 232	11 585	9 105	6 441	15 546
Coût des services rendus	1 263	449	1 712	1 294	537	1 830
Coût financier	164	141	306	51	20	71
Rendement des actifs du régime	-	-	-	-	-	-
Cotisations et prestations versées	- 848	- 435	- 1 283	- 1 062	- 463	- 1 525
Écarts actuariels comptabilisés	- 687	- 301	- 988	- 3 028	- 1 303	- 4 330
Services annulés	-	-	-	-	-	-
Coût des services passés	-	-	-	-	-	-
Transferts personnel	55	41	96	-	-	-
DETTE ACTUARIELLE AU 30 SEPTEMBRE	6 292	5 128	11 420	6 353	5 232	11 585

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 2 765 milliers d'euros.

À l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation augmenterait la valeur actualisée des obligations de 2 910 milliers d'euros.

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Juste valeur des placements à la date d'ouverture	86 138	125 284
Rendement effectif des actifs du régime	2 561	932
Cotisations perçues employeur	796	756
Cotisations perçues des participants au régime	389	380
Prestations versées et dépenses de la période	- 2 966	- 3 511
Écart actuariel	- 9 247	- 37 703
Juste valeur des placements à la date de clôture	77 671	86 138

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 2 526 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 2 662 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)	30/09/2023	30/09/2022
Assurance	77 671	86 138
Juste valeur	77 671	86 138

Note 18 Dettes financières

(en milliers d'euros)

	30/09/2023	30/09/2022
Dettes financières à long terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	323 358	335 996
Emprunt obligataire	4 700	4 701
Crédits d'accompagnement	302	41 928
Autres dettes financières	593	1 959
SOUS-TOTAL PART À LONG TERME	328 953	384 584
Dettes financières à court terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	13 604	953
Crédits d'accompagnement	45 549	2 512
Autres dettes financières	-	263
Solde bancaires créditeurs	1 744	15 260
SOUS-TOTAL PART À COURT TERME	60 897	18 988
TOTAL	389 850	403 572

Tableau de variation des Dettes Financières

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Augmentations	Diminutions	Autres variations non cash	30/09/2023
Intérêts courus	720	608	-	- 485	843
Découverts Bancaires	15 260	13	- 13 509	- 20	1 744
Autres dettes financières *	387 592	4 451	- 2 816	- 1 964	387 263
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	403 572	5 072	- 16 325	- 2 469	389 850

* Inclut les crédits d'accompagnement et les lignes de crédit réinstallées le 16 septembre 2022.

Au 30 septembre 2023, les dettes financières ont diminué de 13 722 milliers d'euros, dont :

- ♦ 4 451 milliers d'euros d'encaissements et - 2 816 milliers d'euros de décaissements sur les autres dettes financières qui apparaissent parmi les opérations de financement du tableau de flux de trésorerie.

Les variations de la période s'expliquent principalement par des mouvements sur les crédits d'accompagnements mis en place

dans le cadre des programmes immobiliers portés par la SNC Sud-Ouest Cottages (+ 3 621 milliers d'euros), Senioriales du Tampon (+ 302 milliers d'euros) et Senioriales Mantes-la-Jolie (- 2 512 milliers d'euros) ;

- ♦ - 13 509 milliers d'euros liés à la diminution des découverts bancaires correspondant aux lignes de crédit autorisées et tirées ;
- ♦ 608 milliers d'euros de hausse nette des intérêts courus (inclus dans les « Intérêts payés » du tableau de flux de trésorerie).

Détail des principales lignes d'endettement

(en milliers d'euros)	Devise	Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû (en milliers d'euros) au 30/09/23	Taux
Emprunt obligataire					
PV SA – Facilités 4	EUR	16/09/2022	16/09/2027	2,9	Euribor 3 mois + marge 3,90 %
PV SA – Facilités 3	EUR	16/09/2022	16/09/2027	1,8	Euribor 3 mois + marge 4,25 %
TOTAL				4,7	
Emprunt auprès des établissements de crédit					
CPE NV – Facilité	EUR	16/09/2022	16/09/2027	174,0	Euribor 3 mois + marge 3,75 %
PV SA – Facilités 1&2	EUR	16/09/2022	16/09/2027	123,8	Euribor 3 mois + marge 2,50 %
PV SA – PGE 2 *	EUR	01/10/2021	16/09/2027	25,0	Euribor 3 mois + marge 1,19 %
Avoriaz Hermine Loisirs	EUR	30/12/2019	31/12/2023	12,5	Euribor 3 mois + marge 2,00 %
TOTAL				335,3	
Crédits d'accompagnement					
SNC Sud-Ouest Cottages	EUR	15/09/2017	02/02/2024	45,5	Euribor 3 mois + marge 2,00 %
Senioriales du Tampon	EUR	01/01/2023	31/12/2025	0,3	Euribor 3 mois + marge 1,80 %
TOTAL				45,9	

* 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.

Ventilation par échéance

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

Échéances	Solde (en milliers d'euros) au	
	30/09/2023	30/09/2022
Dettes à moins de 1 an	60 896 ⁽¹⁾	18 988
Dettes entre 1 an et 2 ans	242	54 650
Dettes entre 2 ans et 3 ans	30 525 ⁽²⁾	201
Dettes entre 3 ans et 4 ans	297 598 ⁽³⁾	30 190
Dettes entre 4 ans et 5 ans	-	297 583
Dettes à plus de 5 ans	590 ⁽⁴⁾	1 960
TOTAL	389 850	403 572

(1) Dont 45 549 milliers d'euros de Crédits d'accompagnement, 12 500 milliers d'euros liés à l'emprunt BNP de la SNC Avoriaz Hermine Loisirs et 1 702 milliers d'euros correspondant à des découverts bancaires.

(2) Dont 20 000 milliers d'euros liés à un remboursement sur la ligne de crédit portée par PV SA, 10 000 milliers d'euros liés à un remboursement sur la ligne de crédit portée par CPE NV et 302 milliers d'euros de Crédits d'accompagnement.

(3) 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 EuroPP.

(4) Dont 590 milliers d'euros liés au remboursement des dépôts et cautionnements reçus.

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 PV SA d'un nantissement de compte de titres financiers de premier rang de droit français portant sur l'action unique de CP Holding détenue par PV SA en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV SA et CPE NV, et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- ♦ la mise en place par PV SA d'une fiducie-sûreté de premier rang sur les titres de CP Holding (moins une action, laquelle est nantie) en garantie des obligations de paiement de Center Parcs Europe N.V. ou de tout autre obligé au titre de la dette réinstallée 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 PV SA ou de tout autre obligé au titre des dettes réinstallées de PV SA ;
- ♦ l'octroi par PV SA d'un nantissement de premier rang de droit français portant sur une partie des créances détenues par PV SA 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 PV SA, de Center Parcs Europe N.V. et de CPSP België N.V. au titre des dettes réinstallées PV SA, de la dette réinstallée CPE NV et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- ♦ l'octroi par CP Holding d'un nantissement portant sur les actions CPE NV en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV SA et CPE NV, et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- ♦ l'octroi par CPE NV d'un nantissement de compte de titres financiers portant sur les titres CP Holding Belgique SAS et des nantissements portant sur les actions Center Parcs NL Holding BV, les actions Center Parcs Germany Holding BV, les actions titres CP Participations BV, les actions CP Development BV, les actions Sunparks BV et les actions PVCP

Suisse GmbH en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV SA et CPE NV, et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;

- ♦ l'octroi par CPE NV d'un nantissement de marques portant sur les marques Center Parcs en France, en Belgique en Allemagne et les marques européennes en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV SA et CPE NV, et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- ♦ l'octroi par CPE NV d'un nantissement portant sur les créances intra-groupes détenues par CPE NV à l'encontre de ses filiales directes et indirectes en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV SA et CPE NV, et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ; et
- ♦ l'octroi par PV FI d'un nantissement de compte de titres financiers de premier rang de droit français portant sur les titres CP Holding Belgique SAS détenus par PV FI en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV SA et CPE NV, et d'une 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 136,9 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 créanciers des dettes réinstallées 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)	
	30/09/2023	30/09/2022
Année N+ 1	5 534	5 197
Année N+ 2	5 862	5 534
Année N+ 3	6 224	5 862
Année N+ 4	110 110	6 224
Année N+ 5	7 039	110 110
Année > N+ 5	105 607	112 645
TOTAL	240 375	245 573

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	Niveau	30/09/2023	30/09/2022
Actifs					
Titres de participation non consolidés	Juste-valeur par autres éléments du résultat global		3	781	813
Prêts et autres immobilisations financières	Coût amorti			53 884	57 919
Actifs financiers non courants				58 732	58 732
Clients et comptes rattachés	Coût amorti			171 743	202 876
Autres actifs courants *	Coût amorti			96 117	50 278
Actifs financiers courants	Coût amorti			21 248	106 724
Instruments dérivés de couverture	Juste-valeur par autres éléments du résultat global (cash-flow hedge)		2	2 117	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Coût amorti			468 836	470 336
Passifs					
Emprunts auprès des établissements de crédit	Coût amorti			336 962	336 949
Emprunt obligataire	Coût amorti			4 700	4 701
Solde bancaires créditeurs	Coût amorti			1 743	15 260
Crédits d'accompagnement	Coût amorti			45 851	44 440
Autres dettes financières	Coût amorti			594	2 222
Dettes financières (y compris la part à moins d'un an)				389 850	403 572
Autres passifs non courants	Coût amorti			-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Coût amorti			367 954	310 833
Autres passifs courants *	Coût amorti			238 404	220 671
Autres passifs financiers courants	Coût amorti			6 526	8 068

* 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.

La norme IFRS 7 révisée – Instruments financiers : informations à fournir – répartit les méthodes utilisées pour le calcul des justes valeurs selon les niveaux hiérarchiques suivants :

- ◆ Niveau 1 : instrument coté sur un marché actif.
- ◆ Niveau 2 : instrument dont l'évaluation fait appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données de marché observables.
- ◆ Niveau 3 : instrument dont l'évaluation fait appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données non observables.

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 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 & 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 77 % 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 termes 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 2023, la trésorerie nette du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'élève à 467 093 milliers d'euros. Ce montant correspond à la trésorerie brute (468 836 milliers d'euros) diminuée des découverts bancaires (1 743 milliers d'euros).

L'échéancier des actifs et passifs liés aux activités de financement au 30 septembre 2023, s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2023	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	336 962	13 604	323 358	-
Emprunt obligataire	4 700	-	4 700	-
Autres dettes financières	46 445	45 549	306	590
Soldes bancaires créditeurs	1 743	1 743	-	-
Dettes financières brutes	389 850	60 896	328 364	590
Équivalents de trésorerie	- 28	- 28	-	-
Trésorerie active	- 468 808	- 468 808	-	-
ENDETTEMENT FINANCIER NET	- 78 986	- 407 940	328 364	590

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 prévoient 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 2023, ces covenants sont respectés.

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

Au 30 septembre 2023, les flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours des dettes financières par date de maturité sont les suivants :

	30/09/2023	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours de dettes financières	87 589	24 292	63 296	-

Note : l'Euribor 3M du 15/09/2023 a été retenu dans le calcul. Il s'agit du taux d'intérêt appliqué sur le dernier trimestre de l'exercice 21/22.

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. 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 2023, l'échéancier des actifs et des dettes financiers se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2023	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts – taux fixe	819	261	558	-
Emprunts – taux variables	385 851	58 049	327 802	-
Autres passifs	590	-	-	590
Intérêts courus non échus	855	855	-	-
PASSIFS FINANCIERS	388 115	59 165	328 360	590
Prêts – taux fixe	6 117	4 117	2 000	-
Prêts – taux variables	-	-	-	-
Instruments dérivés de couverture ⁽¹⁾	2 117	1 878	239	-
Équivalents de trésorerie – taux variables	29	29	-	-
ACTIFS FINANCIERS	8 263	6 024	2 239	-
POSITION NETTE	379 852	53 141	326 121	590

(1) La part de variabilité réduite grâce aux *caps* « dans la monnaie » s'élève à 0,9 million d'euros.

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). Pour cela des options ont été mises en place en novembre 2022 (cf. note 2.4) et couvriront jusqu'en juin 2024 un nominal de 136,5 millions d'euros de dette. Elles disposent d'un *strike* à 2,0 % sur l'Euribor 3 mois.

Dans la continuité, des options ont été mises en place en juillet 2023 pour couvrir jusqu'en juin 2025 un nominal de 34,1 millions d'euros de dette. Elle dispose d'un *strike* à 3,0 % sur l'Euribor 3 mois. À noter que de nouvelles options seront mises en place dans les 9 prochains mois pour atteindre un nominal couvert de 136,5 millions d'euros jusqu'en juin 2025.

(en milliers d'euros)	Date échéance	Prime initiale	30/09/2023		30/09/2022	
			Notionnel	Juste valeur	Notionnel	Juste valeur
Options de taux affectées en couverture de la dette	16/06/2024	2 041	136 500	1 878	-	-
Options de taux affectées en couverture de la dette	16/06/2025	255	34 125	239	-	-
TOTAL DÉRIVÉS		2 296	170 625	2 117	-	-

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 2023, la variation des obligations locatives se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)

Au 1^{er} octobre 2022	2 800 699
Effet périmètre des contrats et augmentation de la durée des baux	387 802
Remboursement d'emprunt sur la période	- 224,695
Variation du taux d'actualisation	404 883
Évolution de la valeur du loyer	- 14 160
Reclassement en passifs liés aux actifs destinés à la vente	- 60 791
AU 30 SEPTEMBRE 2023	3 293 738
dont part courante	213 285
dont part non courante	3 080 453

Les principales variations des dettes locatives proviennent :

- ♦ d'un effet périmètre des contrats et d'une augmentation nette de la durée des baux pour un montant de 387 802 milliers d'euros, incluant à la fois l'incidence des nouveaux baux signés au cours de l'exercice pour 262 200 milliers d'euros (dont 208 743 milliers d'euros liés à l'entrée de Villages Nature® dans le périmètre de consolidation) et l'effet de la mise à jour de la durée des baux ;
- ♦ des remboursements de la période pour - 224 695 milliers d'euros ;
- ♦ une évolution de la valeur des loyers de - 14 160 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, ainsi que les remboursements de loyers au titre des périodes de fermeture administrative pour les non-signataires ;

- ♦ de l'incidence de la variation du taux d'emprunt marginal s'appliquant à tous les contrats modifiés au cours de l'exercice 404 883 milliers d'euros ;
- ♦ du reclassement des dettes locatives du périmètre Senioriales destinées à être cédées selon la norme IFRS 5 (- 60 791 milliers d'euros)

Les obligations locatives s'élèvent à 3 293 738 milliers d'euros au 30 septembre 2023, en hausse de 493 039 milliers d'euros par rapport au 30 septembre 2022. 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. L'augmentation constatée sur l'exercice 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	208,907	213 774	222 572	218 529	2 429 956	3 293 738

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)	30/09/2023	30/09/2022
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	367 954	310 833
Avances et acomptes reçus	221 153	180 393
TVA et autres dettes fiscales	94 281	90 083
Personnel et organismes sociaux	109 636	101 626
Passif lié aux contrats de locations	105	-
Autres dettes	128 663	119 045
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	553 838	491 147
Ventes immobilières et fonds de concours	12 688	56 470
Produits constatés d'avance divers	37 383	31 000
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	50 071	87 470
TOTAL AUTRES PASSIFS	603 909	578 617
Autres passifs courants	603 909	578 617
Autres passifs non courants	-	-

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés enregistrent une hausse de 57 121 milliers d'euros, compte tenu du travail d'optimisation du besoin en fonds de roulement au cours de l'exercice 2022/2023.

La hausse de 25 292 milliers d'euros des « Autres passifs courants et non courants » s'explique notamment par :

- ♦ des avances et acomptes reçus des clients en hausse de 40 760 milliers d'euros, compte tenu des réservations clients pour la saison d'hiver à venir, qui sont plus importantes par rapport à la clôture précédente ;
- ♦ des autres dettes en hausse de 9 618 milliers d'euros ;
- ♦ compensées en partie par les produits constatés d'avance liés à l'activité immobilière du Groupe en baisse de - 37 399 milliers d'euros, en lien notamment avec l'évolution des projets en cours sur Center Parcs Europe.

22.2 – Passifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Comptes courants externes	6 526	8 068
TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS	6 526	8 068

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 2022/2023 se présente de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Variation cash	Autres variations	30/09/2023
Stocks bruts	152 047	18 310	- 1 454	168 903
Dépréciation des stocks	- 5 119	- 27 901	11	- 33 009
VALEUR NETTE DES STOCKS	146 928	- 9 591	- 1 443	135 894
Créances clients et comptes rattachés	202 876	- 4 201	- 26 932	171 743
Autres actifs courants et actifs financiers courants	351 600	- 106	- 42 123	309 371
TOTAL DES ACTIFS DU BFR	A 701 404	- 13 898	- 70 498	617 008
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	310 833	43 130	13 991	367 954
Autres passifs courants et passifs financiers courants	586 685	25 267	- 1 517	610 435
TOTAL DES PASSIFS DU BFR	B 897 518	68 397	12 474	978 389
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	A-B - 196 113	- 82 295	- 82 972	- 361 380
dont variation des dettes et créances non opérationnelles		41 227	-	-
dont variation des dettes et créances opérationnelles		- 123 521	-	-

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

Note 24 Échéancier des créances et des dettes

(en milliers d'euros)	30/09/2023	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	53 884	40 390	13 289	206
Clients et comptes rattachés (en valeur nette)	171 743	171 743	-	-
Autres actifs courants et actifs financiers courants	309 371	309 371	-	-
TOTAL ACTIF	534 998	521 503	13 289	206
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	367 954	367 954	-	-
Autres passifs courants et passifs financiers courants	610 435	610 435	-	-
TOTAL PASSIF	978 389	978 389	-	-

Note 25 Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
France	872 096	750 077
Pays-Bas	302 872	255 497
Belgique	193 666	172 298
Allemagne	230 459	216 819
Espagne	88 610	75 271
Autres	-	-
TOURISME	1 687 703	1 469 962
France	56 724	82 854
Allemagne	32 015	12 646
Espagne	360	1 443
Pays-Bas	9 608	34 362
Belgique	-	10 570
Chine	-	424
Italie	55	52
Développement immobilier	98 762	142 351
TOTAL	1 786 465	1 612 313

Le chiffre d'affaires immobilier est impacté négativement à hauteur de 43 419 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.

Note 26 Achats et services extérieurs

(en milliers d'euros)	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Coûts des marchandises vendues du tourisme	- 57 393	- 56 573
Coûts des stocks vendus du développement immobilier	- 79 320	- 92 345
Loyers propriétaires et autres charges de copropriété ⁽¹⁾	- 154 019	- 121 812
Sous-traitance des prestations de services ⁽²⁾	- 130 263	- 107 694
Publicité et honoraires	- 138 698	- 160 100
Autres (dont achats de séjours)	- 223 975	- 153 408
TOTAL	- 783 668	- 691 932

(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 - 91 736 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2021/2022.

Cette évolution est liée à la croissance du chiffre d'affaires en 2022/2023 par rapport à 2021/2022.

Cela se traduit par :

- ♦ des frais de publicité et honoraires de gestion en hausse de - 32 415 milliers d'euros ;
- ♦ des frais de sous-traitance des prestations de services en hausse de - 22 569 milliers d'euros ;

- ♦ des coûts des marchandises vendues du tourisme en hausse de - 820 milliers d'euros ;

- ♦ des loyers propriétaires et autres charges de copropriété en hausse de - 32 207 milliers d'euros ;

- ♦ ainsi que des achats de séjours en hausse de - 16 750 milliers d'euros.

Par ailleurs, il est à noter la baisse de 13 025 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 2022/2023	Exercice 2021/2022
Salaires et rémunérations	- 335 324	- 301 813
Charges sociales	- 97 207	- 87 626
Coût des régimes à prestations et cotisations définies	- 128	998
TOTAL	- 432 659	- 388 441

Les charges de personnel sont en augmentation de + 44 218 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2021/2022.

Cette évolution est liée à la croissance du chiffre d'affaires en 2022/2023 par rapport à 2021/2022.

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 2022/2023	Exercice 2021/2022
Dotations nettes aux amortissements	- 40 492	- 43 887
Dotations aux amortissements des droits d'utilisation	- 225 236	- 201 486
Dotations nettes aux provisions	- 35 910	- 19 066
TOTAL	- 301 638	- 264 439

Sur l'exercice 2022/2023, les dotations nettes du Groupe sont en augmentation de 37 199 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2021/2022, y compris 23 750 milliers d'euros portant sur l'amortissement des droits d'utilisation (notamment en lien avec les entrées de périmètre de la période).

Note 29 Autres charges et produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Impôts et taxes	- 14 234	- 13 099
Autres charges d'exploitation	- 8 113	- 10 862
Autres produits d'exploitation	9 002	31 762
TOTAL	- 13 345	7 801

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 comprenaient notamment en 2021/2022 les indemnités gouvernementales reçues au titre de la perte d'activité générée par la crise sanitaire Covid-19.

Note 30 Autres charges et produits opérationnels

(en milliers d'euros)	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Incidences liées au processus de cession sur le pôle Senioriales	- 51 087	-
Coûts de restructuration et fermetures de sites	- 15 421	- 23 010
Restructuration du Groupe – Attribution ADP	- 12 426	-
Badwill sur prise de contrôle de Villages Nature®	9 644	-
Dotations nettes des provisions pour restructuration	4 055	- 6 884
Résultats de cessions d'immobilisations et mises au rebut	- 1 210	- 3 817
Dépréciations nettes de reprises des éléments d'actifs	107	- 7 765
Reprises nettes des provisions pour dépréciations des stocks des projets immobiliers divers	-	2 341
Autres éléments	205	441
TOTAL	- 66 133	- 38 694

Les « Autres charges et produits opérationnels » représentent une perte de - 66 133 milliers d'euros intégrant principalement les éléments suivants :

- ♦ - 51 087 milliers d'euros des incidences liées au processus de cession sur le Pôle Senioriales, dont principalement
 - 20 710 milliers d'euros des coûts de restructuration,
 - 22 150 milliers d'euros des dépréciations du droit d'utilisation,
 - 5 024 milliers d'euros des provisions pour dépréciations des stocks d'encours (cf. note 2, §2.5) ;
- ♦ - 15 241 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 ;

- ♦ - 12 426 milliers d'euros de charges IFRS 2, au titre des plans d'attribution d'actions gratuites, à savoir le plan ADP 2022, le plan ADP 2022-2 et le plan AGA RéInvention, qui ont été mis en place en parallèle des opérations de restructuration et de refinancement du Groupe en date du 16 septembre 2022 (cf. note 2, §2.2) ;
- ♦ 9 644 milliers d'euros d'impact de la prise de contrôle des entités du pôle Villages Nature® (cf. note 2, §2.3) ;
- ♦ 4 055 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 ajustements des provisions pour restructuration en lien avec la réorganisation annoncée à la fin de l'exercice 2021/2022 (cf. note 17 « Provisions ») ;
- ♦ - 1 210 milliers d'euros de résultat de cessions d'immobilisations et mises au rebut.

Charges liées aux plans d'actions gratuites et aux plans d'actions de préférence 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 2022/2023	Exercice 2021/2022
03/10/2022	ADP **	20 500 000	02/10/2024	- 4 375	-
03/10/2022	ADP **	20 578 572	19/09/2026	- 1 960	-
30/03/2023	AGA *	5 450 000	30/09/2026	- 198	-
30/03/2023	ADP **	1 947 860	19/09/2026	- 108	-
24/05/2023	ADP **	389 572	19/09/2026	- 16	-
TOTAL		-		- 6 657	-

* AGA : attribution gratuite d'actions.

** ADP : attribution d'actions de préférence.

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 2022/2023	Exercice 2021/2022
Gain provenant de la restructuration de la dette	-	418 437
Coûts de l'endettement financier brut	- 24 277	- 41 358
Charges liées à IFRS 16	- 223 605	- 221 985
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	10 758	827
Coûts de l'endettement financier net	- 237 124	- 262 516
Revenus des prêts	879	- 574
Autres produits financiers	47	1 070
Autres charges financières	- 3 327	- 53 888
Autres produits et charges financiers	- 2 401	- 53 392
TOTAL	- 239 525	102 529
<i>Total charges financières</i>	<i>- 251 209</i>	<i>- 318 623</i>
<i>Total produits financiers</i>	<i>11 684</i>	<i>421 152</i>

Le résultat financier de l'exercice 2022/2023 est en baisse de 342,1 millions d'euros par rapport à l'exercice passé.

Cette variation provient :

- ♦ d'un coût de l'endettement financier brut en baisse de 17 081 milliers d'euros, essentiellement du fait du désendettement massif du Groupe en fin d'exercice 2021/2022 et cela malgré une forte hausse des taux au cours de l'exercice 2022/2023 ;
- ♦ des produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie en hausse de 9 931 milliers d'euros, essentiellement du fait des intérêts perçus sur les placements de trésorerie souscrits par le Groupe au cours de l'exercice 2022/2023 (cf. note 15) ;

- ♦ baisse de 418 437 milliers d'euros des gains provenant de la restructuration de la dette, compte tenu des gains liés à la restructuration enregistrés ponctuellement en fin d'exercice 2021/2022 ;

- ♦ baisse de 50 561 milliers d'euros d'autres charges financières, du fait de la comptabilisation dans ce poste à la clôture 2021/2022 des frais et commissions 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 2022/2023	Exercice 2021/2022
Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé	- 50 503	339 137
Résultats non taxés :		
Incidence des déficits reportables et autres différences temporelles non reconnues ou ayant fait antérieurement l'objet de limitation	74 670	25 056
Gain provenant de la restructuration de la dette	-	- 418 437
Opérations intra-groupe ayant une incidence fiscale	-	37 920
Autres résultats non taxés	48 106	74 628
Résultat taxable consolidé	72 273	58 304
Taux d'impôt Groupe	25,82 %	25,82 %
Impôt théorique au taux légal d'imposition en France	- 18 661	- 15 054
Différences sur taux d'imposition à l'étranger	942	- 776
CVAE	- 947	- 1 266
Autres éléments	- 645	- 15 829
CHARGE D'IMPÔT DU GROUPE	- 19 311	- 32 925
dont impôts exigibles (y compris la CVAE)	- 23 025	- 14 975
dont impôts différés	3 714	- 17 949

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, certaines entités belges, ainsi que des sociétés du pôle Villages Nature dont le Groupe a pris le contrôle au cours de l'exercice.

Les autres éléments non taxables s'élèvent à 48 106 milliers d'euros sur l'exercice 2022/2023 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 aux effets de la prise de contrôle du pôle Villages Nature et du reclassement des Senioriales en actifs destinés à être cédés.

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)	30/09/2022	Variation par résultat	Variation enregistrée en capitaux propres	30/09/2023
France	5 309	147	- 507	4 947
Pays-Bas	28 562	5 411	267	34 240
Belgique	- 1 066	- 72	15	- 1 123
Allemagne	3 727	- 4 062	-	- 335
Espagne	- 25	-	-	- 25
Italie	169	-	-	169
Impôts différés sur différences temporaires	36 676	1 424	- 225	37 873
France	4 188	-	-	4 188
Belgique	1 510	932	-	2 442
Allemagne	829	1 358	-	2 187
Impôts différés sur reports déficitaires	6 526	2 290	-	8 817
TOTAL	43 200	3 714	- 225	46 690
dont impôts différés actifs	60 394	-	-	47 115
dont impôts différés passifs	- 17 192	-	-	- 425

Au 30 septembre 2023, la position nette d'impôts différés du Groupe s'élève à 46 690 milliers d'euros, dont 37 873 milliers d'euros au titre des différences temporaires. Ce montant inclut un passif d'impôt différé de 22 154 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 8 817 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'affaires 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 2023, 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 2023.

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 1 195,7 millions d'euros. Il concerne le Groupe d'intégration fiscale français pour un montant de 917,7 millions d'euros.

Note 33 Résultat par action

Nombre moyen d'actions

	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Nombre d'actions émises au 1 ^{er} octobre	454 372 343	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>)	51 093	1 629 464
Nombre d'actions émises en fin de période (<i>prorata temporis</i>)	454 423 436	28 413 416
Nombre moyen pondéré d'actions	454 299 596	28 316 396
Nombre moyen pondéré d'actions retenu pour le calcul du RPA dilué	469 880 544	28 317 404

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

Nombre d'actions gratuites (AGA) et d'actions de préférence (ADP) attribuées par le Conseil d'Administration :

	Type	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
du 03/10/2022	ADP **	14 727 453	-
du 30/03/2023	AGA *	853 495	-
		15 580 948	-

* AGA : attribution gratuite d'actions.

** ADP : attribution d'actions de préférence.

Résultat par action

	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Résultat net part groupe (<i>en milliers d'euros</i>)	- 63 099	291 095
Résultat net part groupe par action pondéré (<i>en euros</i>)	- 0,14	10,28
Résultat net part groupe par action pondéré après dilution (<i>en euros</i>)	- 0,14	10,28

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 2022/2023	Exercice 2021/2022
Cadres	1 557	1 578
Agents de maîtrise et employés	6 800	6 409
TOTAL	8 357	7 987

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			30/09/2023	30/09/2022
	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans		
Autres engagements donnés	26 056	47 018	245 167	318 241	264 398
ENGAGEMENTS DONNÉS	26 056	47 018	245 167	318 241	264 398
Garanties d'achèvement	-	25 300	-	25 300	41 340
Autres engagements reçus	64 941	14 037	7 193	86 171	56 046
ENGAGEMENTS REÇUS	64 941	39 337	7 193	111 471	97 386

Engagements donnés

Au 30 septembre 2023, 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 autonome à première demande d'un montant de 13 000 milliers d'euros consentie par Pierre et Vacances SA en faveur du Bailleur, à savoir la SCI Nature Équipements 1, pour garantir le paiement de la Créance de Loyer Reporté pendant la durée du Bail. Cette créance résulte de la conclusion d'un avenant au bail du 23 mai 2014 comprenant le réaménagement de certains termes et conditions dudit bail dont notamment des reports de loyer consentis par le Bailleur ;
- ♦ une lettre de confort délivrée le 6 novembre 2018 par Pierre et Vacances SA pour le compte de Sociedad de Explotacion 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 Espana 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 Zinemo SPV 2019 SLU pour un montant de 8 487 milliers euros et en cautionnement du débiteur : Sociedad de Explotacion Turistica Pierre et Vacances Espana, SLU ;
- ♦ une garantie à première demande et caution délivrée par Pierre et Vacances au profit de Palcina SPV 2019 SLU pour un montant de 7 563 milliers d'euros et en cautionnement du débiteur : Sociedad de Explotacion Turistica Pierre et Vacances Espana, 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 7 368 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 SA au profit de quatre projets Senioriales pour un montant de 21 921 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) ;

- ♦ deux cautions solidaire accordées par PV-CP Immobilier Holding SAS au profit de deux projets Senioriales pour un montant de 13 248 milliers d'euros. Ces cautions 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 2023 résulte d'une baisse d'un montant total de - 41 340 milliers d'euros provenant de la fin de plusieurs garanties sur les opérations suivantes : SNC Sud-Ouest Cottages pour - 32 818 milliers d'euros, Senioriales en Ville de Mantes-la-Jolie pour - 8 522 milliers d'euros, compensés par la hausse des garanties d'achèvement sur les opérations suivantes : SNC Bois de Jariel pour 20 938 milliers d'euros, Senioriales du Tampon pour 3 004 milliers d'euros, compte tenu du démarrage de ces projets au cours de l'exercice 2022/2023.

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 2023, le montant de ces engagements s'élève à 68 030 milliers d'euros.

5

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 2022/2023 s'élève à 394 milliers d'euros contre 178 milliers d'euros au titre de l'exercice 2021/2022.

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)	2022/2023	2021/2022
Rémunérations fixes ⁽¹⁾	850 057	1 049 672
Rémunérations variables ⁽²⁾	627 750	366 936
Autres ⁽³⁾	6 569	18
Rémunération en actions ⁽⁴⁾	-	-
TOTAL	1 484 376	1 416 626

(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 aux avantages en nature comptabilisés 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 ;
- ♦ les co-entreprises dont la méthode de consolidation est la mise en équivalence essentiellement composées des entités du pôle Adagio et des entreprises de co-promotions du pôle Senioriales (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 2022/2023	Exercice 2021/2022
Chiffre d'affaires	5 929	7 314
Achats et services extérieurs	- 21 367	- 12 279
Autres charges et produits d'exploitation	- 999	- 303
Résultat financier	1 056	653

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

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Clients et comptes rattachés	3 942	12 201
Autres actifs courants	2 756	99 403
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	16 668	5 817
Autres passifs courants	-	7 795

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

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Engagements de loyers	14 313	13 513
ENGAGEMENTS DONNÉS	14 313	13 513
Garanties d'achèvement	600	600
ENGAGEMENTS REÇUS	600	600

Note 38 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2022/2023

38.1 – Couverture de taux

Dans le cadre de la stratégie de couverture du taux d'intérêt, le Groupe a mis en place en octobre 2023 une tranche supplémentaire d'options de taux, qui vient s'ajouter à celle mise en place en juillet 2023 (cf. note 2, §2.4).

Ces options couvriront jusqu'en juin 2025 un nominal de 34,1 millions d'euros de dette. Elle dispose d'un *strike* à 3,0 % sur l'euribor 3 mois. Pour la mise en place de ces options, le Groupe a versé une prime de 0,2 million d'euros. À noter que des nouvelles options seront mises en place dans les 6 prochains mois pour atteindre un nominal couvert de 136,5 millions d'euros jusqu'en juin 2025.

5.2.7 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 30 septembre 2023

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 2023, 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 2022 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.

Acquisition du pôle Villages Nature Tourisme

Risque identifié

Le 13 décembre 2022, le Groupe Pierre & Vacances a pris de contrôle de 100 % des huit entités du pôle Villages Nature Tourisme (« VNT ») dans le cadre de ses opérations de réorganisation capitalistiques et juridiques. Cette opération a eu pour conséquence d'augmenter le bilan du Groupe Pierre & Vacances en date d'acquisition d'environ 200 millions d'euros avant mise à la juste valeur des actifs et passifs acquis, dont notamment 146 millions d'euros d'immobilisations corporelles et droits d'utilisation.

Cette prise de contrôle s'analyse comme la cession de la quote-part antérieurement détenue et une nouvelle acquisition à la date de la prise de contrôle. La première consolidation en intégration globale a entraîné la réalisation d'un exercice de mise à la juste valeur de l'ensemble des actifs et passifs de l'ensemble du pôle VNT. La différence entre la situation nette réévaluée et la valeur des titres a été comptabilisée en compte de résultat. L'impact de la prise de contrôle s'établit à M€ 9,7, y compris l'effet de la perte sur cession de la quote-part antérieurement détenue et la mise à la juste-valeur des actifs et passifs du pôle, et constitue un écart d'acquisition négatif (ou badwill).

Le Groupe Pierre & Vacances a mandaté des experts indépendants afin de fiabiliser l'évaluation à la juste valeur des actifs et passifs acquis à l'issue de cette transaction. Les justes valeurs déterminées par ces experts ont permis l'ajustement de la valeur des actifs et passifs acquis, en particulier celles relatives aux stocks résiduels portés par les SNC et au droit d'utilisation des équipements centraux du parc (incluant l'Aqualagon), et sont venues en diminution du badwill.

La première consolidation du pôle VNT est considérée comme un point clé de l'audit au regard de l'importance relative et de la complexité de cette acquisition, et, parce que la Direction est amenée à exercer un certain nombre de jugements pour identifier les actifs et les passifs acquis et les évaluer à leur juste valeur.

Notre réponse

Nos travaux ont notamment consisté à :

- ◆ obtenir la documentation juridique relative à cette opération ainsi que l'analyse économique et comptable faite par la direction de votre Société pour la comparer aux dispositions de la norme IFRS 3 révisée ;
- ◆ apprécier le périmètre des travaux des experts indépendants, la méthodologie d'évaluation utilisée et les hypothèses et modalités retenues pour l'évaluation des actifs et passifs acquis au regard des critères prévus par les normes comptables concernées ;
- ◆ corroborer les conclusions retenues par les experts indépendants et la direction avec l'appui de nos experts en évaluation intégrés dans l'équipe d'audit ;
- ◆ vérifier l'exactitude arithmétique du calcul de la réévaluation de la quote-part antérieurement détenue et du montant du badwill final.

Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations fournies dans les notes 1.8 et 2.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

Traitement des contrats de location selon la norme IFRS 16

Risque identifié	Notre réponse
Le groupe a appliqué la norme IFRS 16 « Contrats de location » au 1er octobre 2019. Les modalités de cette application sont détaillées dans la note 1.14 « Droits d'utilisation et obligations locatives » de l'annexe aux comptes consolidés. Cette norme permet de reconnaître au bilan, tout engagement de location, sans faire de distinction entre les contrats de location simple et les contrats de 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 marginal d'endettement déterminé à la date de prise d'effet du contrat ou de la première application d'IFRS 16 (« obligations locatives »). Les droits d'utilisation sont comptabilisés dans les comptes consolidés pour une valeur nette de M€ 2 562 au 30 septembre 2023. A cette même date, les obligations locatives relatives à ces contrats de location s'élèvent à M€ 3 293, 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 l'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.	Nos travaux ont notamment consisté à : ◆ prendre de connaissance de la procédure et des contrôles clés portant sur le processus et le système d'informations mis en place par la direction pour l'application de la norme IFRS 16 ; ◆ examiner des hypothèses de durée probables des contrats retenues par la direction pour la détermination du montant des obligations locatives et du droit d'utilisation des biens loués, au regard de la stratégie immobilière du groupe ; ◆ analyser 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 ; ◆ réaliser, avec les membres de notre équipe ayant une compétence particulière en systèmes d'informations, des tests de 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 ; ◆ rapprocher, 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 ; ◆ examiner des transactions de cession-bail les plus significatives réalisées durant l'exercice 2022/2023 et du traitement IFRS 16 de ces transactions. Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations fournies dans les notes 1.14, 9 et 21 de l'annexe aux comptes consolidés.

Évaluation des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié	Notre réponse
Au 30 septembre 2023, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan consolidé pour une valeur nette comptable de M€ 237, soit 5 % 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 1.10 et 1.11 de l'annexe aux comptes consolidés. Comme indiqué dans la note 7 de l'annexe aux comptes consolidés, les tests de dépréciation annuel se fondent sur la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT), déterminée sur la base de leur valeur d'utilité, à partir de prévisions de flux de trésorerie nets futurs actualisés. 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, les taux d'actualisation, le taux de redevance et le taux de croissance perpétuelle utilisés.	Nos travaux ont notamment consisté à : ♦ examiner les modalités de mise en œuvre des tests de perte de valeur réalisés par la direction ; ♦ 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 suite à la crise sanitaire Covid-19, 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. Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations fournies dans la note 7 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.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, 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 2023, le cabinet GRANT THORNTON était dans la trente-sixième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la trente-quatrième année, dont vingt-cinq 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 21 décembre 2023

Les commissaires aux comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG et Autres

Soraya Ghannem

5.3 Analyse des résultats de la Société

5.3.1 Situation de l'activité de la Société

Pierre et Vacances SA, 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 2023, 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 2022/2023 s'élève à 31,4 millions d'euros, contre 31,1 millions d'euros pour l'exercice précédent, soit une croissance de 0,3 million d'euros.

Le chiffre d'affaires généré au titre de l'exercice 2022/2023 se décompose principalement comme suit :

- ♦ 12,6 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 ;
- ♦ 18,8 millions d'euros de facturation de diverses prestations de services dont 15,0 millions d'euros de refacturation de *management fees*.

Le **résultat d'exploitation** se traduit par une perte de 10,2 millions d'euros, à comparer à une perte de 3,8 millions d'euros au titre de l'exercice 2021/2022.

Il comprend principalement :

- ♦ des produits d'exploitation à hauteur de 38,8 millions d'euros (contre 86,7 millions d'euros au titre de l'exercice précédent), dont 7,4 millions d'euros relatifs à un transfert en charges exceptionnelles de frais et honoraires notamment liés aux Opérations de Restructuration ;
- ♦ des charges d'exploitation à hauteur de 49,0 millions d'euros, en diminution par rapport à l'exercice précédent (90,5 millions d'euros en 2021/2022), principalement liée aux frais et commissions générés par les Opérations de Restructuration du précédent exercice.

Le **résultat financier** négatif de l'exercice 2022/2023 s'établit à 44,0 millions d'euros, contre un résultat financier déficitaire de 305,2 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 112,3 millions d'euros dont 43,3 millions d'euros de reprises de provisions sur situation nette négative sur filiales (Set PV España, PV Holding et Gie's), 66,6 millions d'euros de reprises de provisions sur compte courant de Villages Nature® du Val d'Europe, 1,5 million d'euros de reprises de provisions pour dépréciation des actions propres et 1,0 million d'euros de transfert de charges financières ;
- ♦ d'autres intérêts et produits assimilés pour 14,4 millions d'euros, principalement des intérêts sur placements financiers pour 8,7 millions d'euros et 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 5,7 millions d'euros ;

- ♦ de charges d'intérêts et assimilées pour 28,0 millions d'euros comprenant notamment :

1. des intérêts sur emprunts bancaires pour 12,1 millions d'euros dont 6,0 millions d'euros relatifs à l'emprunt « Facility 1 », 1 million d'euros relatif au maintien de taux et 3,6 millions d'euros relatif à l'emprunt de 80 millions d'euros vis-à-vis de Pierre & Vacances FI SNC,
2. des autres charges financières pour 15,9 millions d'euros dont 12,8 millions d'euros concernant la cession par Pierre & Vacances FI SNC de la créance SET PV Espana et 2,5 millions d'euros pour l'allocation des pertes (2,3 millions d'euros pour le GIE PVCP Services Holding et 0,3 million d'euros pour le GIE PVCP Services) ;

- ♦ de dotations financières aux amortissements et aux provisions pour 145,4 millions d'euros, dont :

1. 78,9 millions d'euros de provisions pour situation nette négative principalement pour PVCP Immobilier Holding (78 millions d'euros),
2. 55,8 millions d'euros de provisions pour dépréciation de titres principalement sur Villages Nature® Val d'Europe (54,0 millions d'euros) et 1,3 million d'euros de provisions pour dépréciation des actions propres,
3. 0,9 million d'euros de provisions pour compte courant PV Maroc,
4. 9,8 millions d'euros de provisions sur le prêt participatif SET PV España.

Le **résultat exceptionnel** est une perte de 31,0 millions d'euros pour l'exercice 2022/2023 contre une perte de 35,3 millions d'euros constatée l'an dernier. Ce résultat est principalement constitué de coûts de restructuration pour un montant de 13,0 millions d'euros, dont une provision de 5,5 millions d'euros correspondant au forfait social groupe relatif au plan d'actions gratuites, de subventions accordées aux GIE PVCP Services Holding et GIE PVCP Services pour un montant de 16,1 millions d'euros et une provision pour réaménagement des locaux pour un montant de 2,0 millions d'euros.

Pierre et Vacances SA, en qualité de mère du groupe d'intégration fiscale, a comptabilisé une économie d'impôt de 10,4 millions d'euros sur l'exercice 2022/2023 résultant de l'intégration fiscale.

En conséquence, le **résultat net** de l'exercice représente une perte de 74,9 millions d'euros contre une perte de 331,3 millions d'euros constatée l'an dernier.

5.3.3 Évolution de la structure bilancielle

Le **total du bilan** s'élève à 1 520,5 millions d'euros au 30 septembre 2023 contre 1 513,6 millions d'euros au 30 septembre 2022, soit une augmentation de 6,9 millions d'euros.

La **valeur nette comptable des titres de participations** au 30 septembre 2023 s'élève à 976,5 millions d'euros, à comparer à 976,6 millions d'euros au 30 septembre 2022

La valeur des titres de participation au 30 septembre 2023 se compose des principaux titres suivants (en millions d'euros) :

◆ CP Holding	794,6
◆ PV Fi	80,4
◆ PV Marques	60,7
◆ City Holding	29,6
◆ PVCP Gestion Exploitation	10,6
◆ Adagio	0,5

Les **capitaux propres** de Pierre et Vacances SA diminuent au cours de l'exercice 2022/2023 de 74,8 millions d'euros, et s'élèvent à 849,3 millions d'euros au 30 septembre 2023. Cette diminution correspond à la prise en comptes de l'affectation du résultat N-1.

Les **provisions pour risques et charges** s'élèvent au 30 septembre 2023 à 345,4 millions d'euros à comparer à 315,6 millions d'euros au 30 septembre 2022.

Les provisions pour risques et charges au 30 septembre 2023 correspondent principalement aux provisions couvrant les situations nettes négatives de filiales (notamment PVCP Immobilier Holding SAS pour 323,1 millions d'euros, PV Holding pour 6,7 millions d'euros, PVCP China pour 13,0 millions d'euros) et une provision pour les locaux non utilisés pour 2,0 millions d'euros

Concernant la structure des **dettes financières** (250,8 millions d'euros), elle se compose principalement :

- ◆ du 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 128,8 millions d'euros ;
- ◆ d'emprunts et dettes financières diverses pour 96,9 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 2022/2023 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 support propres à chacune des *Business Lines*. Au titre de l'exercice 2022/2023, ces entités ont enregistré un résultat net respectif de + 2,4 millions d'euros, - 1,6 million d'euros, - 1,1 million d'euros et + 1,6 million d'euros ;
- ◆ Sociedad de Explotación Turística Pierre & Vacances España SL gère l'exploitation touristique Pierre & Vacances en Espagne. Cette entité enregistre une perte de - 3,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2022/2023 ;
- ◆ 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. Son résultat est de + 0,6 million d'euros sur l'exercice 2022/2023 ;

- ◆ 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 5,0 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, le résultat de la SNC Pierre & Vacances FI s'élève à + 1,2 million d'euros ;
- ◆ PV-CP Immobilier Holding est une société sous-Holding des activités immobilières. Au titre de l'exercice 2022/2023, elle présente une perte de - 88,9 millions d'euros.

Au cours de l'exercice 2022/2023, la société a réalisé les mouvements suivant sur ces filiales et participations dont principalement une recapitalisation de Villages Nature du Val d'Europe pour 54,3 millions d'euros, d'une souscription au capital de la SAS Guestup ainsi que de la SAS Pastel Asset Management, de l'acquisition du pôle Villages Nature Tourisme et enfin des opérations de TUP réalisées avec les sociétés suivante : PVI47, PVI51, PVI54, PVI61, Orion ayant dégagé un mali de fusion global de 4,4 millions d'euros.

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 : - 74 938 421,48 - 74 938 421,48 euros

Après cette affectation, les capitaux propres seront répartis de la façon suivante :

♦ capital social (454 372 343 x 0,01 euro) :	4 544 343,58 euros
♦ primes d'émission :	870 129 415,64 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 :	-37 577 369,16 euros
TOTAL	849 262 456,88 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				
	2019	2020	2021	2022	2023
I – Situation financière de l'entreprise					
a) Capital social	98 052,00	98 935,00	98 935,00	4 544,00	4 544,00
b) Nombre d'actions émises	9 805 232	9 891 447	9 891 447	454 372 343	454 433 323
c) Valeur nominale (en euros)	10,00	10,00	10,00	0,01	0,01
II- Opérations et résultats de l'exercice					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	7 936,00	7 675,00	15 329,82	31 124,95	31 370,50
b) Résultat avant impôts, amortissements et provisions	- 2 574,00	- 2 538,00	- 72 205,00	- 64 665,18	- 52 288,61
c) Impôt sur les bénéfices	- 16 753,00	- 4 935,00	- 2 767,77	- 12 989,96	- 10 405,19
d) Résultat après impôts, amortissements et provisions	- 61 870,00	- 135 370,00	- 135 385,51	- 331 395,91	- 74 938,42
e) Montant des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
III- Résultat par action (en euros)					
a) Résultat après impôts, avant amort. et provisions	1,45	0,69	- 7,02	- 5,22	- 0,09
b) Résultat après impôts, amortissements et provisions	- 6,31	- 13,68	- 13,68	- 0,73	- 0,16
c) Dividende attribué à chaque action	-	-	-	-	-
IV- Personnel					
a) Nombre de salariés				7	7
b) Montant de la masse salariale				1 417	3 684
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 2023

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 (indicateur)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	90 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jours (indicateur)	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	61	51	33	18	36	138	17	1	1	0	10	12
Montant total des factures concernées TTC	651	270	262	383	245	1 161	494	25	70	0	44	139
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	2 %	1 %	1 %	1 %	1 %	3 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires l'exercice HT							2 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
(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 contractuels Délais légaux						Délais contractuels Délais légaux			

5.4 États financiers sociaux

5.4.1 Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	2022/2023	2021/2022
Production vendue de services		31 371	31 125
Chiffre d'affaires net		31 371	31 125
Production immobilisée		-	-
Reprises d'amortissements et de provisions, transfert de charges	14	7 457	55 545
Autres produits		-	-
Produits d'exploitation		38 828	86 670
Autres achats et charges externes		42 641	81 480
Impôts, taxes et versements assimilés		519	311
Salaires et traitements		3 145	937
Charges sociales		1 806	1 004
Dotations aux amortissements sur immobilisations		636	626
Dotations relatives aux charges à répartir		-	5 835
Dotations aux provisions sur immobilisations		-	-
Dotations aux provisions sur actif circulant		-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges		-	-
Autres charges		299	266
Charges d'exploitation		49 046	90 461
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	11	- 10 219	- 3 791
Produits financiers de participations		-	-
Produits des autres valeurs mobilières		2 697	217
Autres intérêts et produits assimilés		14 417	16 710
Reprises sur provisions et transferts de charges		112 328	22 376
Différences positives de change		-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		68	22
Produits financiers		129 511	39 324
Dotations financières aux amortissements et provisions		145 400	292 034
Intérêts et charges assimilées		28 031	52 496
Différences négatives de change		2	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		94	47
Charges financières		173 527	344 576
RÉSULTAT FINANCIER	12	- 44 016	- 305 252
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		- 54 235	- 309 042

(en milliers d'euros)	Notes	2022/2023	2021/2022
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		-	15 681
Produits exceptionnels sur opérations en capital		-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges		3 564	-
Opérations sur titres FIDUCIE		-	-
Produits exceptionnels		3 564	15 681
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		32 700	47 423
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		4	-
Dotations aux amortissements et provisions		1 959	3 601
Opérations sur titres FIDUCIE		-	-
Charges exceptionnelles		34 663	51 024
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	13	- 31 099	- 35 343
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		10	-
Impôts sur les bénéfices	15	- 10 405	- 12 990
TOTAL DES PRODUITS		171 902	141 676
TOTAL DES CHARGES		246 841	473 072
RÉSULTAT NET		- 74 938	- 331 396

5.4.2 Bilan

Actif

(en milliers d'euros)	Notes	Net 30/09/2023	Net 30/09/2022
Immobilisations incorporelles	1	3 676	3 184
Marques, concessions, brevets		1 883	1 774
Fonds de commerce		-	-
Immobilisations incorporelles en cours		1 793	1 410
Immobilisations corporelles	1	947	141
Agencements divers		71	89
Matériel de bureau et informatique, mobilier		876	52
Immobilisations financières	1, 2, 3 & 19	1 025 134	1 005 024
Participations et créances rattachées		1 001 834	976 581
Prêts et autres immobilisations financières		23 300	28 442
ACTIF IMMOBILISÉ		1 029 757	1 008 348
Avances, acomptes versés sur commandes		164	1 909
Créances clients et comptes rattachés	3 & 5	37 243	29 018
Autres créances	3 & 5	157 856	448 652
Valeurs mobilières de placement	6	186	80
Disponibilités	6	292 390	23 798
ACTIF CIRCULANT		487 840	503 457
Charges constatées d'avance	3 & 4	2 942	1 840
Charges à répartir sur plusieurs exercices		-	-
TOTAL GÉNÉRAL		1 520 538	1 513 645

Passif

(en milliers d'euros)	Notes	Net 30/09/2023	Net 30/09/2022
Capital		4 544	4 544
Primes d'émission, de fusion		870 185	870 015
Réserve légale		9 802	9 802
Réserves réglementées		-	-
Autres réserves		2 308	2 308
Report à nouveau		37 361	368 757
Résultat de l'exercice		- 74 938	- 331 396
CAPITAUX PROPRES	7	849 262	924 030
Provisions pour risques		1 996	3 601
Provisions pour charges		343 374	312 030
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2	345 371	315 631
Emprunts obligataires	3	4 700	4 700
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3	149 142	148 807
Emprunts et dettes financières diverses	3 & 9	96 928	98 710
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 & 5	37 836	11 749
Dettes fiscales et sociales	3	14 119	5 638
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3	-	-
Autres dettes	3	22 285	3 318
Produits constatés d'avance	3 & 4	896	1 060
DETTES		325 905	273 983
TOTAL GÉNÉRAL		1 520 538	1 513 645

5.4.3 Annexe aux comptes sociaux

Sommaire des notes annexes aux comptes sociaux

Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat	244	NOTE 12 Résultat financier	255
NOTE 1 Actif immobilisé	244	NOTE 13 Résultat exceptionnel	256
NOTE 2 Provisions	247	NOTE 14 Transferts de charges	256
NOTE 3 État des échéances des créances et dettes	248	NOTE 15 Impôts sur les bénéfices	257
NOTE 4 Comptes de régularisation	250	NOTE 16 Entreprises liées	257
NOTE 5 Produits à recevoir et charges à payer	250	Engagements financiers et autres informations	258
NOTE 6 Valeurs mobilières de placement et disponibilités	251	NOTE 17 Engagements hors bilan	258
NOTE 7 Évolution des capitaux propres	251	NOTE 18 Effectifs	262
NOTE 8 Plan d'actions gratuites	252	NOTE 19 Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration	262
NOTE 9 Emprunts et dettes financières	252	NOTE 20 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice	262
NOTE 10 Instruments Financiers Dérivés	253		
NOTE 11 Formation du résultat d'exploitation	254		

Les comptes annuels de Pierre et Vacances SA sont établis conformément aux principes comptables généralement admis en France et selon les dispositions du Plan Comptable Général. Ces comptes annuels ont été arrêtés le 30 novembre 2023 par le Conseil d'Administration.

La société Pierre et Vacances SA, dont le siège social est situé au 11, rue de Cambrai à Paris 19^e arrondissement (Bâtiment L'Artois – Espace Pont de Flandre), établit des comptes consolidés en qualité de société tête de Groupe. Ses comptes annuels individuels sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023.

La préparation des états financiers implique la prise en compte d'estimations et d'hypothèses par la Société qui peuvent affecter la valeur comptable de certains éléments d'actif et de passif, de produits et de charges, ainsi que des informations données dans les annexes. La Direction détermine ces estimations et hypothèses en fonction de l'expérience passée, de la situation économique actuelle et d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances. À chaque clôture, ces hypothèses et estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées ont évolué ou si de nouvelles informations sont à disposition de la Direction.

Les principales estimations et les principaux jugements faits par la Direction pour l'établissement des états financiers concernent la valorisation des titres de participation ainsi que le montant des provisions pour risques et charges.

1. 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 comptables ont été appliquées avec sincérité, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base qui ont pour objet de fournir une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'entreprise :

- ◆ continuité de l'exploitation ;
- ◆ permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- ◆ indépendance des exercices ;
- ◆ et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base, retenue pour l'évaluation des éléments inscrits à l'actif du bilan, est, selon les cas, celle du coût historique ou de la valeur d'apport.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention contraire, les montants sont exprimés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche.

a) Les immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont comptabilisées pour leur coût d'acquisition constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement rattachables.

Licences, logiciels

Il s'agit des licences informatiques et de logiciels utilisés par la Société pour les besoins des activités du Groupe.

Mali de confusion

Les valeurs inscrites en mali de confusion proviennent d'opérations de restructuration interne pour un total de 19 470 milliers d'euros, entièrement provisionnées.

Immobilisations incorporelles en cours

Il s'agit principalement des logiciels relatifs aux projets informatiques générés en interne, ainsi que des logiciels non encore mis en service.

Les dépenses de développement de nouveaux projets sont immobilisées dès lors que les critères suivants sont strictement respectés :

- ◆ le projet est nettement identifiable ;
- ◆ les coûts qui s'y rapportent sont individualisés et estimés de façon fiable ;
- ◆ la faisabilité technique du projet est démontrée et la Société a l'intention et la capacité financière de terminer le projet et de l'utiliser ;
- ◆ il est probable que le projet développé générera des avantages économiques futurs qui bénéficieront à la Société.

Les frais de développement ne répondant pas à ces critères sont enregistrés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

Les immobilisations incorporelles à durée de vie définie sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée de vie prévue, leurs amortissements sont constatés en charges d'exploitation. :

Licences et logiciels	5 ans

b) Les immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées pour leur coût d'acquisition. Le coût d'acquisition comprend le prix d'acquisition, les frais directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue par la Direction ainsi que les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à la construction ou à la production des actifs.

Agencements et installations

Il s'agit principalement de constructions et agencements liés aux locaux du siège administratif.

Matériel de bureau et informatique

Il s'agit principalement du matériel de bureau et du matériel informatique liés aux locaux du siège administratif.

Les amortissements sont constatés en charges d'exploitation et calculés suivant le mode linéaire, en fonction de leur durée de vie prévue :

Agencements et installations générales	10 ans
Matériel de bureau et informatique	3 à 10 ans

c) Provisions sur immobilisations

À chaque clôture, la Société apprécie s'il existe un indice quelconque de perte de valeur des actifs corporels et incorporels. Les indices de perte de valeur sont l'obsolescence, la dégradation physique, les changements importants dans le mode d'utilisation, les performances inférieures aux prévisions, la chute des revenus et autres indications externes. Si tel est le cas, la Société détermine la valeur actuelle de ces actifs et la compare à leur valeur nette comptable pour calculer une éventuelle dépréciation.

La valeur actuelle est la valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage.

d) Titres de participation, prêts, créances et comptes courants rattachés

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport. Les frais d'acquisition sont comptabilisés en compte de résultat.

À chaque clôture, la valeur d'utilité 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, lorsque cela est possible, à partir de la méthode des flux de trésorerie nets futurs actualisés et de données de marché récemment observées. À défaut, elle est calculée sur la base de la quote-part des capitaux propres de la filiale. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborées par les Responsables Opérationnels et Financiers des différentes *Business Lines* 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 pondéré du capital reflétant les appréciations actuelles du marché, de la valeur temporelle de l'argent et des risques spécifiques aux activités des sociétés évaluées.

Les *impairments* tests nécessaires à la clôture sont réalisés à partir du *Business Plan* Groupe établi par le Management et qui s'appuie sur le plan stratégique RéInvention.

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 ledit *Business Plan* dans la mesure où elles sont, pour chaque *Business Line*, en hausse par rapport à ce *Business Plan* et justifient de ce fait son utilisation pour les tests de dépréciation.

Lorsque la valeur d'utilité de la filiale concernée est inférieure à la valeur nette comptable de ses titres, une provision pour dépréciation est constituée. Les dotations et reprises de provisions pour dépréciation sont comptabilisées en résultat financier. Ces dépréciations sont éventuellement complétées de provisions pour dépréciations sur les autres éléments actifs détenus envers la filiale et/ou en provision pour charges.

Principales hypothèses retenues pour l'exercice 2023

	30/09/2023	30/09/2022
Taux d'actualisation	10	10,25
Taux de croissance long terme	2,00 %	1,80 %

Les prêts, créances et comptes courants sont comptabilisés à leur valeur nominale ou à leur valeur d'apport. L'ensemble de ces éléments est déprécié lorsqu'il existe un risque de non-recouvrement.

e) Les autres immobilisations financières

Ce poste comprend pour l'essentiel le montant des dépôts versés auprès de nos partenaires.

Les autres immobilisations financières sont évaluées à leur valeur nominale. L'ensemble de ces éléments est déprécié le cas échéant s'il existe un risque de non-recouvrement.

f) Les créances et dettes

Les créances et dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Les comptes courants sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport.

Une provision pour dépréciation est pratiquée, lorsque la valeur d'inventaire de la créance est inférieure à la valeur comptable des créances, c'est-à-dire lorsqu'un débiteur présente des risques de non-solvabilité, conteste le bien-fondé des créances ou connaît des retards de paiements inhabituels. Les dépréciations sont fondées sur une appréciation individuelle de ce risque de non-recouvrement.

Pour les comptes courants la dépréciation tient compte notamment de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

g) Valeurs mobilières de placement et trésorerie

La trésorerie correspond aux soldes bancaires.

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées globalement au plus bas de leur coût d'acquisition ou de leur valeur de marché.

Les actions Pierre et Vacances auto-détenues sont comptabilisées à leur coût d'acquisition à l'actif du bilan comme valeurs mobilières de placement. Elles sont acquises soit dans le cadre d'un programme d'attribution d'actions aux salariés soit dans le cadre de l'animation du marché conformément au contrat de liquidité existant. Une provision pour dépréciation est constatée lorsque la valeur de marché est inférieure au coût d'acquisition. Cette provision pour dépréciation n'est valable que pour les actions propres achetées dans le cadre de l'animation de marché.

h) Actions propres et attributions d'actions gratuites

Une provision est constituée lorsqu'il est probable que les attributions gratuites d'actions donneront lieu à sortie de ressources.

La détermination de cette provision tient compte du coût des actions acquises affectées à chaque plan d'action ou du coût des actions à acquérir pour servir ces plans.

La provision est reprise à la date de livraison des actions, donnant lieu à constitution d'une moins-value à hauteur du coût d'acquisition des actions correspondantes.

g) Instruments financiers et comptabilité de couverture

Dérivés en positions ouvertes isolées (POI)

Les dérivés mis en place par Pierre et Vacances SA sont souscrits uniquement à des fins de couverture. Dans certains cas exceptionnels où les dérivés ne satisfont pas les critères pour être qualifiés de couverture, ces derniers sont qualifiés de « position ouverte isolée » et suivent le mode de comptabilisation suivant :

- ♦ la valeur de marché est inscrite au bilan ;
- ♦ les dérivés en moins-value latente font l'objet d'une provision ;
- ♦ les gains et pertes réalisés sont enregistrés dans le résultat financier.

Au 30 septembre 2023, il n'existe pas de position ouverte isolée.

Couvertures de taux et risque de taux

Pour couvrir les risques de taux, la Société peut être amenée à utiliser des swaps de taux et des options de taux.

Les charges et les produits financiers relatifs aux instruments dérivés de taux sont reconnus en résultat de façon symétrique à l'enregistrement des charges et des produits générés par l'élément couvert.

Les primes payées sur les options de taux sont étalées en résultat financier sur la période couverte.

L'endettement de la Société est essentiellement à taux variable et est significativement couvert par des instruments dérivés de taux.

j) Provisions pour risques et charges

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe, à la clôture de l'exercice, une obligation 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. 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.

k) Opérations en devises et risque de change

Les transactions en devises étrangères sont enregistrées à l'origine sur la base du cours du jour en date de l'opération.

La société Pierre et Vacances SA réalise la quasi-totalité de ses flux financiers dans la zone euro et ne présente, par conséquent, qu'un risque de change très limité.

l) Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la Société correspond au montant des prestations de services rendus à ses filiales ainsi qu'à des refacturations de charges. Les prestations de service sont comptabilisées au moment où le service est rendu et les refacturations sont réalisées trimestriellement sur la base des factures reçues par la Société.

En détail, la Société facture essentiellement :

- 1) des *management fees* correspondant aux services rendus par les fonctions centrales du Groupe aux filiales (notamment en termes de Ressources Humaines, de Juridique ou de Finance) ;
- 2) des services de cautionnement lorsque la filiale a besoin d'une caution de la société mère du Groupe dans le cadre de ses activités ;

Et refacture :

- 1) des loyers au titre de l'occupation des locaux du siège social du Groupe, situé à Paris dans le 19^e arrondissement ainsi que les charges associées ;
- 2) des charges d'utilisation de contrats et de licences informatiques lorsque c'est la Société qui a contractualisé directement avec le prestataire informatique pour le compte du Groupe.

m) Impôts sur les sociétés

Pierre et Vacances bénéficie du régime d'intégration fiscale défini par la loi française du 31 décembre 1987. Ce régime permet sous certaines conditions, de compenser les résultats fiscaux des sociétés bénéficiaires par les déficits des autres sociétés. Le régime applicable est celui défini aux articles 223 A et suivants du CGI.

Pierre et Vacances SA est la mère du groupe d'intégration fiscale qu'elle a constitué depuis le 1^{er} octobre 1996. Chaque filiale française intégrée dans ce groupe fiscal supporte l'impôt sur les sociétés qui lui est propre. Le boni ou mali de l'intégration fiscale est porté en totalité dans le bilan de la société Pierre et Vacances.

Les sociétés membres de ce groupe d'intégration au 30 septembre 2023 sont :

- ◆ Pierre et Vacances SA ;
- ◆ C.T.M. SAS ;
- ◆ Center Parcs Holding Belgique SAS ;
- ◆ CP Exploitation France SAS ;
- ◆ Club Hôtel SARL ;
- ◆ Club Hôtel Multivacances SAS ;
- ◆ Curchase SAS ;
- ◆ La France du Nord au Sud SAS ;
- ◆ maeva Gestion SARL (Ex Société de Gestion de Mandats SARL) ;
- ◆ maeva Holding SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXIX SAS) ;
- ◆ Pierre et Vacances Conseil Immobilier SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Courtage SARL ;
- ◆ Pierre et Vacances Développement SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances FI SNC ;
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS ;
- ◆ PV Exploitation France SAS ;
- ◆ CP Distribution SAS ;
- ◆ CP Holding ;
- ◆ Pierre et Vacances Marques SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Senioriales Gestion Immobilière Investissement SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Senioriales Production SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Senioriales Programmes Immobiliers SAS ;
- ◆ LAB Senioriales SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Transactions SARL ;
- ◆ PV-CP City SAS ;
- ◆ City Holding ;
- ◆ PV Distribution SA ;
- ◆ Pierre & Vacances Investissement 55 ;
- ◆ Pierre & Vacances Investissement 56 ;
- ◆ PV-CP Gestion Exploitation 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 ;
- ◆ Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Guadeloupe SAS ;
- ◆ Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Martinique SAS ;
- ◆ Sogire SA ;
- ◆ FILAO SAS ;
- ◆ ALP Agence.

2. Faits marquants de l'exercice

2.1 Attribution gratuite d'actions au bénéfice de salariés et mandataires sociaux du Groupe

Le Conseil d'Administration, à l'occasion de ses séances des 3 octobre 2022, 30 mars 2023 et 24 mai 2023, a attribué 1 000 actions de préférence dites « ADP 2022-1 », soit la totalité de l'enveloppe autorisée par l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022. Ces actions sont susceptibles de donner droit, sur conversion, à un maximum de 22 916 004 actions ordinaires de la Société à horizon septembre 2026 au bénéfice de membres de la Direction.

Le Conseil d'Administration du 3 octobre 2022 a également attribué 205 actions de préférence dites « ADP 2022-2 », soit la totalité de l'enveloppe autorisée par l'Assemblée Générale du 30 septembre 2022. Ces actions sont susceptibles de donner droit, sur conversion, à un maximum de 20 500 000 actions ordinaires de la Société au bénéfice de Monsieur Gérard Brémont à compter d'octobre 2024 et jusqu'à l'issue d'une période de 5 ans à compter de leur date d'attribution (étendue à 7 ans en l'absence d'OPA sur la Société).

Ces actions de préférence, dépourvues de droit de vote et ne donnant pas droit à dividendes, sont convertibles en actions ordinaires existantes ou à émettre en fonction de conditions de performance et de présence ⁽¹⁾.

Le Conseil d'Administration a également arrêté le principe de l'attribution gratuite d'un maximum de 5 453 143 actions ordinaires de la Société en trois tranches au bénéfice de managers du Groupe, dont 1 743 390 actions ont été attribuées à date au titre de la première tranche. Ces actions nouvelles ou existantes seront acquises à horizon fin 2026 en fonction de conditions de performance et de présence proches de celles des « ADP 2022-1 ».

Les charges sociales liées ont, elles, été comptabilisées selon le timing d'acquisition juridique des actions (un an) mais en contrepartie d'une dette et correspondent à 20 % des coûts directs associés aux plans.

2.2 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 ;

(1) Se reporter au Document d'enregistrement universel, p. 82, déposé auprès de l'AMF le 17 mars 2022 et disponible sur le site Internet du Groupe : www.groupepvc.com.

- ♦ 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 signés 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.

2.3 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'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'achat 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.

Les options mises en place en juillet 2023 couvriront jusqu'en juin 2025 un nominal de 34,1 millions d'euros de dette. Elle dispose d'un *strike* à 3,0 % sur l'euribor 3 mois. Pour la mise en place de ces options, le Groupe a versé une prime de 0,3 million d'euros. À noter que de nouvelles options seront mises en place dans les 9 prochains mois pour atteindre un nominal couvert de 136,5 millions d'euros sur la période de juin 2024 à juin 2025.

2.4 Subventions signées par la Société au profit du GIE PVCP Services et du GIE PVCP Services Holdi

Les charges dites « couts d'actionnaires » générés par les activités des GIEs et n'ayant pas été affectés au titres de l'exercice précédent clos le 30 septembre 2022, seront supportés au niveau de Pierre et Vacances SA.

En conséquence il a été octroyé par conventions signées en 2023 de verser au GIE's à titre de régularisation de l'exercice 2022, des subventions pour respectivement un montant de 12 475 milliers d'euros pour le GIE PVCP Services Holding et un montant de 3 607 milliers d'euros pour le GIE PVCP Services.

2.5 Senioriales

A la date de la clôture des comptes arrêtés au 30 septembre 2023, le Groupe est engagé dans un processus de cession des activités d'exploitation à bail des résidences Senioriales. Le Groupe a notamment reçu une lettre d'intérêt le 31 juillet 2023 qui s'est concrétisée par la signature d'une lettre d'exclusivité le 18 octobre 2023.

Le périmètre Senioriales concerné fait partie du secteur opérationnel « Grands projets et Senioriales », ce périmètre est porté par la société PVI24.

Dans le cadre de ce projet de cession, l'entreprise a évalué les actifs à la valeur la plus basse entre leur valeur comptable et leur juste valeur nette des frais de cession à la date du reclassement soit le 30 septembre 2023. L'impact pour PVSA de cette cession a été de constater une provision complémentaire de 25 800 milliers d'euros par l'intermédiaire de sa sous filiale.

Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat

Note 1 Actif immobilisé

Immobilisations	30/09/2022	Acquisitions	Sorties	Reclassement	30/09/2023
Immobilisations incorporelles					
♦ Logiciels et licences	6 487	-	-	676	7 163
♦ Fonds de commerce	19 470	-	-	-	19 470
♦ Immobilisations incorporelles en cours	1 410	1 934	-	- 1 552	1 793
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	27 367	1 934	-	- 876	28 425
Immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
♦ Agencements et installations	4 479	-	-	-	4 479
♦ Matériel de bureau et informatique	2 346	-	-	876	3 222
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	6 825	-	-	876	7 701
Immobilisations financières					
♦ Participations et créances rattachées	1 660 345	79 657	- 78	-	1 739 924
♦ Prêts et autres immobilisations financières	28 842	21 257	- 16 621	-	33 478
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	1 689 187	100 914	- 16 699	-	1 773 402
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	1 723 379	102 848	- 16 699	-	1 809 528

Amortissements et provisions	30/09/2022	Augmentations	Diminutions	Autres	30/09/2023
Immobilisations incorporelles					
♦ Logiciels et licences	4 713	566	-	-	5 279
♦ Fonds de commerce	19 470	-	-	-	19 470
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	24 183	566	-	-	24 749
Immobilisations corporelles					
♦ Agencements et installations	4 390	16	-	-	4 407
♦ Matériel de bureau et informatique	2 294	54	-	-	2 347
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	6 684	70	-	-	6 754
Immobilisations financières					
♦ Participations et créances rattachées	683 763	54 387	- 1	- 58	738 091
♦ Prêts et autres immobilisations financières	400	9778	-	-	10 178
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	684 163	64 165	- 1	- 58	748 269
TOTAL AMORTISSEMENTS	715 030	64 801	- 1	- 58	779 773

Prêts et autres immobilisations financières

Les variations des prêts et autres immobilisations financières sur l'exercice correspondent principalement à la souscription par Set PV España auprès de Pierre et Vacances SA d'un nouvel emprunt pour 16 000 milliers d'euros, suite au remboursement de l'emprunt présent au bilan à fin septembre 2022 de 16 000 milliers d'euros et des intérêts de 621 milliers d'euros.

Les augmentations du poste sur la période s'expliquent également par le prêt « Pastel » de 2 000 milliers d'euros et de 49 milliers d'euros d'intérêts, et enfin nous avons des intérêts sur le prêt Villages Nature Tourisme pour 2 130 milliers d'euros.

L'augmentation de 79 657 milliers d'euros correspond d'une part à la souscription à l'augmentation du capital de la société Les Villages Nature® du Val d'Europe pour un montant total de 54 272 milliers d'euros et d'autre part à l'acquisition de la créance sur la SNC l'Épinette auprès de la société Les Villages Nature® du Val d'Europe pour un montant total de 25 342 milliers d'euros.

Tableau du suivi des titres et participations et mouvements de l'exercice 2022/2023

Société	Situation au 30/09/2022			Situation au 30/09/2023			Variations			
	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes	Augmentation	Diminution	Observations	Dotations Reprises
PV-CP IMMOBILIER HOLDING	128 965	128 965	-	128 965	128 965	-	-	-		-
PV COURTAGE	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	-	60 686	60 686	-	60 686	-	-		-
ADAGIO SAS	500	-	500	500	-	500	-	-		-
MULTI RESORTS HOLDING BV	18	-	18	18	18	-	-	-		18
PV MAROC	5 758	5 757	1	5 758	5 756	2	-	-		- 1
VILLAGES NATURE® DE VAL D'EUROPE	50 686	50 656	31	104 958	104 958	-	54 272	-		54 302
EFB- CP Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee	20	-	20	20	-	20	-	-		-
PV-CP CHINA HOLDING BV	2 718	2 700	18	2 718	2 718	-	-	-		18
PVI 51	10	10	-	-	-	-	-	10		- 10
PVI 54	10	-	10	-	-	-	-	10		-
PVI 55	10	-	10	10	-	10	-	-		-
PVI 56	10	-	10	10	-	10	-	-		-
PVI 61	10	-	10	-	-	-	-	10		-
CITY HOLDING	29 557	-	29 557	29 557	-	29 557	-	-		-
PV HOLDING	495 613	495 613	-	495 613	495 613	-	-	-		-
maeva HOLDING	10	-	10	10	-	10	-	-		-
PVCP GESTION EXPLOITATION	10 593	-	10 593	10 593	-	10 593	-	-		-
DIVERS	2	-	2	2	-	2	-	-		-
GIE PV CP SERVICES HOLDING	2	-	2	2	2	-	-	-		2
PV FI	80 408	-	80 408	80 408	-	80 408	-	-		-
PV SERVICES	36	-	36	36	36	-	-	-		36
VILLAGES NATURE® MANAGEMENT	17	15	2	17	17	-	-	-		2
FIDUCIE - TRANSFERT TITRES CP HOLDINGG	794 638	-	794 638	794 638	-	794 638	-	-		-
GUESTUP	-	-	-	23	-	23	23	-		-
PASTEL	-	-	-	15	-	15	15	-		-
SET PV ESPANA	1	-	1	1	1	-	-	-		1
TOTAL DES TITRES DE PARTICIPATIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES	1 660 345	683 763	976 581	1 714 575	738 084	976 492	54 309	78		54 320

Les mouvements les plus importants sur la période s'expliquent de la manière suivante :

- ♦ Villages Nature® du Val d'Europe : augmentation du capital pour 54 272 milliers d'euros, suivi d'une reprise pour dépréciation des titres de 54 302 milliers d'euros ;
- ♦ Orion SAS : 35 milliers d'euros. Tup de la Société au 26/01/2023 ;
- ♦ Gestup : Acquisition titres Gestup 22500*1 euro ;

♦ Pastel Asset Management : 15 milliers d'euros Acquisition de 1 500 titres ;

♦ PVI 47 : Tup de la Société au 26/01/2023 ;

♦ PVI 51 : Tup de la Société au 10/03/2023 ;

♦ PVI 54 : Tup de la Société au 10/03/2023 ;

♦ PVI 61 : Tup de la Société au 10/03/2023.

Certaines participations sont également assorties d'une provision pour situation nette négative lorsque les pertes attendues sur la structure sont au-delà de la valeur des titres (cf. note 2).

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	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	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
FILIALES (plus de 50 % du capital détenu)										
PV-CP Immobilier Holding	31	- 169 804	100,0 %	128 965	-	-	-	10	- 88 914	-
Pierre et Vacances FI SNC	358	64 228	99,9 %	80 408	80 408	129 376	-	-	1 191	-
Curchase SAS	10	1 710	100,0 %	10	10	-	-	813	241	-
Pierre et Vacances Maroc	1 610	- 5 972	100,0 %	5 758	2	951	-	-	- 1 644	-
Multi-Resorts Holding BV	18	176	100,0 %	18	-	105	-	-	- 122	-
PVCP CHINA HOLDING BV	2 718	- 12 555	100,0 %	2 718	-	-	-	-	- 334	-
Pierre et Vacances Investissement 55 SAS	10	-	100,0 %	10	10	-	-	-	-	-
Pierre et Vacances Investissement 56 SAS	10	- 1	100,0 %	10	10	-	-	-	-	-
City Holding	29 555	- 6 442	100,0 %	29 557	29 557	-	-	-	1 570	-
PVCP Gestion Exploitation	4 141	1 548	100,0 %	10 593	10 593	-	-	7 570	602	-
CP Holding	86 050	557 472	100,0 %	794 638	794 638	-	-	67 791	- 1 598	-
maeva Holding SAS	10	- 17 487	100,0 %	10	10	-	-	-	- 1 073	-
PV Italia SRL	31	- 413	100,0 %	-	-	-	-	-	- 198	-
PV Holding	7 741	19 651	100,0 %	495 613	-	-	-	39 353	2 354	-
SOCIEDAD DE EXPLOTACION TURISTICA PIERRE ET VACANCES ESPANA S.L.	3	42	100,0 %	3	-	16 403	-	89 046	- 3 887	-
Pierre et Vacances Courtage SARL	8	3 295	99,8 %	8	8	-	-	1 875	1 429	-
Pierre et Vacances Marques SA	62 061	- 3 347	97,8 %	60 686	60 686	-	-	-	4 982	-
Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH	100	- 22	60,0 %	20	20	-	-	-	- 6	-
Villages Nature Tourisme SAS	23 123	- 10 554	100,0 %	-	-	-	-	73 869	- 10 371	-
FILIALES (plus de 10 % du capital détenu)										
GIE PV-CP Services	150	- 3 604	28,0 %	36	-	-	-	-	3 607	-
GIE PV-CP Services Holding	10	- 12 475	20,0 %	2	-	-	-	-	12 475	-
Adagio SAS	1 000	4 979	50,0 %	500	500	5 100	-	74 850	7 987	-
Les Villages Nature® de Val d'Europe SAS	100	- 29 560	50,0 %	105	-	730	-	-	- 1 091	-
GuestUp	50	4	45,0 %	22	22	-	-	3 481	-	-
Villages Nature® Management SARL	5	- 4	50,0 %	17	-	-	-	-	- 4	-
TOTAUX	-	-	-	1 609 707	976 475	160 665	-	-	-	-

Note 2 Provisions

	30/09/2022	Augmentations (dont apports)	Diminutions utilisées	Diminutions non utilisées	30/09/2023
Fonds commercial	19 470	-	-	-	19 470
Titres de participation	683 763	54 387	59	-	738 091
Prêts et autres immobilisations financières	400	9 778	-	-	10 178
TOTAL PROVISIONS ACTIFS IMMOBILISÉS	703 633	64 165	59	-	767 739
Créances clients	-	-	-	-	-
Comptes courants	66 988	881	66 569	-	1 301
Titres PV SA auto-détenus	1 468	1 370	1 468	-	1 371
TOTAL PROVISIONS ACTIFS CIRCULANTS	68 456	2 251	68 037	-	2 671
TOTAL PROVISIONS ACTIF	772 089	66 416	68 096	-	770 410
Provisions pour risques	3 601	1 959	921	2 643	1 996
Provisions pour charges	312 030	78 984	47 640	-	343 374
TOTAL PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	315 631	80 944	48 561	2 643	345 371
TOTAL PROVISIONS PASSIF	315 631	80 944	48 561	2 643	345 371

Les provisions à l'actif du bilan s'expliquent par :

- ♦ des provisions sur actifs immobilisés pour :
 - 19 470 milliers d'euros, déjà présents au 30 septembre 2022, liés au maintien de la provision pour dépréciations des valeurs de fonds de commerce provenant d'opérations de restructuration interne,
 - 683 763 milliers d'euros, également déjà présents au 30 septembre 2022, liés au maintien des provisions sur titres majorés de provisions complémentaires au 30 septembre 2023 de 54 387 milliers d'euros, principalement sur Villages Nature® du Val d'Europe pour 54 302 milliers d'euros,
 - 400 milliers d'euros liés à la dotation pour dépréciation passée sur l'exercice relative au prêt consenti à SET PV España majorée d'une provision complémentaire ;

- ♦ une reprise de provision sur le compte courant de la société Les Villages Nature® de Val d'Europe 66 988 milliers d'euros ;
- ♦ une provision de 881 milliers d'euros pour dépréciation du compte courant de PV Maroc ;
- ♦ un ajustement de la provision sur Actions propres portant celle-ci à 1 371 milliers d'euros, calculée sur base des 86 813 actions auto-détenues.

Les provisions au passif du bilan s'expliquent par :

- ♦ une provision pour risque pour un montant de 1 996 milliers d'euros, liée à la restructuration des locaux du siège social ayant amené la restitution des locaux d'un étage du bâtiment B 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)	30/09/2022	Dotations	Reprises Utilisées	Reprises Non Utilisées	30/09/2023
PVCP Immobilier Holding	244 606	78 519	-	-	323 125
PV Holding	22 541	-	15 824	-	6 717
SET PV Espana	14 315	-	14 315	-	-
PV-CP China Holding BV	12 580	378	-	-	12 958
GIE PV-CP Service Holding	6 536	-	6 536	-	-
GIE PV-CP Services	5 598	-	5 598	-	-
Orion SAS (ex P & V Investissement 29)	4 305	-	4 305	-	-
P & V Maroc	766	-	766	-	-
PV SRL	604	-	295	-	309
BNG Multi Resort	179	87	-	-	266
TOTAL	312 030	78 984	47 640	-	343 374

La principale dotation de l'exercice concerne la société PVCP Immobilier Holding qui 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), ainsi que par le processus de cession des activités d'exploitation à bail des résidences Senioriales engagé à la clôture de l'exercice pour un complément de 25 800 milliers d'euros.

Note 3 État des échéances des créances et dettes

Créances	Montant	Exigibilité	
		Moins d'un an	Plus d'un an
Autres immobilisations financières dont :	33 478	33 478	-
Prêts envers SET PV Espana	16 000	16 000	-
Prêts envers PASTEL	2 000	2 000	-
Dépôt de Garantie VNT	4 192	4 192	-
Dépôt de Garantie SAS NATURE HEBERGEMENT	670	670	-
Fiducie	8 000	8 000	-
Autres	2 617	2 617	-
Avances et acomptes versées sur commandes	164	164	-
Créances Clients et comptes rattachés :	37 243	37 243	-
F AE clients groupe	36 610	36 610	-
Clients Groupe	508	508	-
F AE clients hors Groupe	-	-	-
Autres	126	126	-
Autres créances :	159 157	159 157	-
Comptes courants	144 261	144 261	-
État et autres collectivités publiques	8 470	8 470	-
Autres Créances et divers comptes débiteurs	6 426	6 426	-
Charges constatées d'avance	2 942	2 942	-
TOTAL	232 984	232 984	-

Les créances en comptes courants sont essentiellement composées d'une part par la créance envers la société Pierre et 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 Villages Nature Tourisme, Les Villages Nature® de Val d'Europe SAS, Pierre et Vacances Maroc et Adagio.

Les créances sur l'État et autres collectivités publiques correspondent principalement aux crédits de TVA et aux demandes de remboursement de TVA acquis dans le cadre du groupe de TVA consolidé constitué dont la société Pierre et Vacances est la tête, ainsi qu'aux droits à récupération de la TVA relatives aux provisions sur factures fournisseurs en solde à la clôture de l'exercice de la Société.

	30/09/2023	30/09/2022
COMPTES COURANTS	142 960	413 179
Pierre & Vacances FI SNC	129 376	391 858
Les Villages Nature® de Val d'Europe SAS	730	82 482
Pierre et Vacances Maroc	951	810
Adagio	5 099	5 017
Villages Nature Tourisme	8 000	-
BNG Multiresort	105	-
Dépréciation des comptes courants (Note 2)	- 1 301	- 66 988
ÉTAT ET AUTRES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES	8 470	23 673
Crédit de TVA	2 813	12 272
Demande de remboursement de TVA	-	9 000
Droit à récupération de TVA	5 657	2 334
Crédit d'impôt sur les sociétés	-	67
AUTRES CRÉANCES ET DIVERS COMPTES DÉBITEURS	6 426	11 800
AUTRES CRÉANCES	157 856	448 652
Loyers et charges locatives	-	-
Divers	2 942	1 840
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	2 942	1 840

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, nous n'avons pas de créance au 30 septembre 2023, contre 10 298 milliers d'euros figurant sur l'exercice précédent ;
- ♦ au titre des créances d'impôts au sein du Groupe hors intégration fiscale pour 756 milliers d'euros (à comparer à 756 milliers d'euros au titre de septembre 2022) ;

- ♦ au titre de la TVA consolidée du mois de septembre 2023 pour un montant de 1 362 milliers d'euros (à comparer à 746 milliers d'euros au titre de septembre 2022).

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	37 836	37 836	-	-
Dettes fiscales et sociales	14 119	14 119	-	-
Autres dettes diverses	22 285	22 285	-	-
Produits constatés d'avance	896	274	622	-
TOTAL	75 135	74 514	622	-

Les dettes d'exploitation ont toutes une maturité inférieure à 1 an à l'exception de l'étalement du paiement des loyers résiduels pour 622 milliers d'euros relatifs à la restructuration des loyers du siège social.

Note 4 Comptes de régularisation

Produits constatés d'avance	30/09/2023	30/09/2022
Divers	896	1 060
TOTAL	896	1 060

Charges constatées d'avance	30/09/2023	30/09/2022
Loyers et charges locatives	-	-
Divers	2 942	1 840
TOTAL	2 942	1 840

Le poste « Divers » des produits constatés d'avance est constitué au 30 septembre 2023 à hauteur de 896 milliers d'euros des franchises de loyers relatives au siège social.

Le poste « Divers » des charges constatées d'avance est constitué au 30 septembre 2023 à hauteur de 2 942 milliers d'euros de charges relatives aux coûts des locations informatiques sur des licences et des contrats de maintenance, ainsi que des coûts bancaires de maintien de taux (1 218 milliers d'euros).

Note 5 Produits à recevoir et charges à payer

Montants des produits à recevoir et des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan

Produits à recevoir	30/09/2023	30/09/2022
Avoir à obtenir	-	-
Clients	36 610	26 870
TOTAL	36 610	26 870

Charges à payer	30/09/2023	30/09/2022
Fournisseurs	36 024	10 958
Intérêts courus sur emprunts et dettes	1 495	2 704
Jetons de présence	394	452
État	-	-
Autres	-	-
TOTAL	37 913	14 114

La principale variation concerne les fournisseurs pour les postes de factures non parvenues, qui sont liées aux *management fees* du GIE de l'exercice complet par rapport à un semestre pour l'exercice précédent, ainsi qu'à l'allocation des pertes résiduelles réaffectées depuis les deux GIE's et pour lesquelles les factures n'avaient pas été obtenues à la clôture de l'exercice.

Note 6 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

	30/09/2023	30/09/2022
Actions propres acquises dans le cadre de l'animation de marché	1 556	1 547
TOTAL VMP	1 556	1 547
Provision pour dépréciation des valeurs mobilières de placement	- 1 370	- 1 468
TOTAL PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION VMP	- 1 370	- 1 468
Dépôt à terme	272 242	20 000
Disponibilités	20 149	3 798
TOTAL TRÉSORERIE ET VMP	292 577	23 877

Au 30 septembre 2023, la Société dispose de 149 277 actions pour un montant total de 1 556 milliers d'euros.

Une dépréciation des titres PV SA auto-détenus est comptabilisée sur l'exercice à hauteur de 1 370 milliers d'euros afin de tenir compte du cours boursier moyen du dernier mois précédant la clôture de l'exercice.

Les disponibilités et les valeurs mobilières de placement s'élèvent à 292 577 milliers d'euros au 30 septembre 2023 contre 23 877 milliers d'euros à la clôture du précédent exercice, et comprennent un dépôt à terme de 272 milliers d'euros souscrit auprès de la BNP, de la Société Générale, du Crédit Agricole, et de la Caisse d'Épargne.

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 2021	98 935	20 413	516 252	- 135 386	500 215
Réduction de capital	- 98 836	98 835	-	-	- 1
Augmentation de capital	4 445	750 767	-	-	755 211
Affectation du résultat de l'exercice n-1	-	-	- 135 386	135 386	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	- 331 396	- 331 396
CAPITAUX PROPRES AU 30 SEPTEMBRE 2022	4 544	870 015	380 866	- 331 396	924 030
Réduction de capital	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	1	170	-	-	171
Affectation du résultat de l'exercice n-1	-	-	- 331 396	331 396	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	- 74 938	- 74 938
CAPITAUX PROPRES AU 30 SEPTEMBRE 2023	4 545	870 185	49 470	- 74 939	849 262

Au 30 septembre 2023, le capital social s'élève à 4 544 343,58 euros et se compose de 454 434 358 actions ordinaires.

À la clôture de l'exercice précédent, le capital social s'élevait à 4 543 723,43 euros et se composait de 454 372 343 actions ordinaires.

Sur l'exercice 2022/2023, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'est élevé à 454 299 596 actions.

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 » 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.

Au cours de l'exercice, 62 015 bons de souscription « BSA Actionnaires » ont été exercés.

Note 8 Plan d'actions gratuites

Le Conseil d'Administration, à l'occasion de ses séances des 3 octobre 2022, 30 mars 2023 et 24 mai 2023, a attribué 1 000 actions de préférence dites « ADP 2022-1 », soit la totalité de l'enveloppe autorisée par l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022. Ces actions sont susceptibles de donner droit, sur conversion, à un maximum de 22 916 004 actions ordinaires de la Société à horizon septembre 2026 au bénéfice de membres de la Direction.

Le Conseil d'Administration du 3 octobre 2022 a également attribué 205 actions de préférence dites « ADP 2022-2 », soit la totalité de l'enveloppe autorisée par l'Assemblée Générale du 30 septembre 2022. Ces actions sont susceptibles de donner droit, sur conversion, à un maximum de 20 500 000 actions ordinaires de la Société au bénéfice de Monsieur Gérard Brémond à compter d'octobre 2024 et jusqu'à l'issue d'une période de 5 ans à compter de leur date d'attribution (étendue à 7 ans en l'absence d'OPA sur la Société).

Ces actions de préférence, dépourvues de droit de vote et ne donnant pas droit à dividendes, sont convertibles en actions ordinaires existantes ou à émettre en fonction de conditions de performance et de présence.

Le Conseil d'Administration a également arrêté le principe de l'attribution gratuite d'un maximum de 5 453 143 actions ordinaires de la Société en trois tranches au bénéfice de managers du Groupe, dont 1 743 390 actions ont été attribuées à date au titre de la première tranche. Ces actions nouvelles ou existantes seront acquises à horizon fin 2026 en fonction de conditions de performance et de présence proches de celles des « ADP 2022-1 ».

A noter en date du 6 novembre 2023 nous avons provisionné la somme de 5 548 milliers d'euros dans le poste « charges sociales à payer » pour le forfait social groupe relatif au plan d'action gratuites.

Note 9 Emprunts et dettes financières

Dettes	30/09/2023	Exigibilité		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	4 700	-	4 700	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	149 142	342	148 800	-
Emprunts et dettes financières divers	96 928	96 502	-	426
TOTAL	250 770	96 844	153 500	426

Au 30 septembre 2023, la situation des emprunts et dettes financières se décompose de la façon suivante :

♦ un endettement Long-Terme de 153 500 milliers d'euros (tableau ci-dessous) :

Dettes	Au 30/09/2022	Souscrite	Remboursée	Capitalisée	Au 30/09/2023
Facility 3 & 4	4 700	-	-	-	4 700
PGE 2	25 000	-	-	-	25 000
Facility 1	115 260	-	-	-	115 260
Facility 2	8 540	-	-	-	8 540
TOTAL	153 500	-	-	-	153 500

Détail de l'endettement Long-Terme

Dettes	Maturité	Devises	Montant initial	Taux	Capital restant dû 30/09/2023	Capital restant dû 30/09/2022
Facility 3	16/09/2027	EUR	1 800	EUR3M+4,25 %	1 800	1 800
Facility 4	16/09/2027	EUR	2 900	EUR3M+3,90 %	2 900	2 900
Facility 1 & 2	16/09/2027	EUR	123 800	EUR3M+2,50 %	123 800	123 800
Prêt garanti par l'État	16/09/2027	EUR	25 000	EUR3M+1,00 %	25 000	25 000
TOTAL			153 500		153 500	153 500

♦ divers prêts de dépôts de garantie pour un montant total de 96 928 milliers d'euros :

- prêt (PVTE) PVFI pour 81 153 milliers d'euros ;
- prêt Set PV España pour 15 349 milliers d'euros ;
- dépôt de garantie pour 426 milliers d'euros.

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 et applicables depuis 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.

Les covenants de la dette réinstallée dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe prévoient le respect de 3 ratios financiers : 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. Au 30 septembre 2023, ces covenants sont respectés.

Note 10 Instruments Financiers Dérivés

La Société utilise des instruments financiers dérivés pour se prémunir contre le risque de taux d'intérêt qui découle de sa politique de financement à taux variable.

(en milliers d'euros)	Date d'échéance	Prime initiale	30/09/2023 Notionnel	30/09/2022 Notionnel
Option de taux affectées en couverture de la dette	16/06/2024	2 041	136 500	0
Option de taux affectées en couverture de la dette	16/06/2025	255	34 125	0
TOTAL		2 296	170 625	0

Note 11 Formation du résultat d'exploitation

	2022/2023	2021/2022
<i>Management fees</i>	31 152	29 366
Autres prestations de services	218	1 759
Refacturations de loyers et charges associées		
Autres refacturations		
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	31 371	31 125
Refacturation de charges et d'honoraires ⁽¹⁾	7 444	55 543
Produits divers	13	2
Reprise de provisions	-	-
TOTAL PRODUITS EXPLOITATION	38 827	86 670
Loyers et charges	6 782	10 003
Honoraires divers	6 045	41 205
Charges de personnel	4 951	1 941
Autres achats et charges externes	30 632	30 850
Dotations aux amortissements et provisions	636	6 462
TOTAL CHARGES EXPLOITATION	49 046	90 461
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	- 10 219	- 3 791

(1) Pour l'exercice 2022/2023 ce poste ne contient que des transferts de charges en exceptionnel.

Produits d'exploitation

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2022/2023 est principalement composé de 31 152 milliers d'euros de refacturation aux entités filiales principalement constitués de la refacturation des

management fees pour un montant de 14 990 de milliers d'euros ainsi que 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.

Les transferts de charges et honoraires en exceptionnel se répartissent de la façon suivante :

Refacturation de charges et d'honoraires	2022/2023	2021/2022
Transferts de charges d'exploitation pour reclassement en résultat exceptionnel		
Exceptionnel <i>Change up</i>		597
Exceptionnel Pastel	2 577	41 907
Exceptionnel Simone	1 383	186
Exceptionnel Transformation	1 486	4 575
Transfert de charges sur emprunts pour reclassement en résultat financier		5 835
Frais Siege		787
Refacturation diverses	1 998	1 655
TOTAL GÉNÉRAL	7 444	55 543

Charges d'exploitation

La variation des charges d'honoraires pour 35 160 milliers d'euros s'explique par la diminution des interventions de prestataires sur le projet Pastel ayant conduit à la restructuration complète du Groupe.

Le poste Charge de personnel pour un total de 4 951 milliers d'euros, contre 1 941 milliers d'euros à la clôture de l'exercice 2021/2022 concerne le transfert de salariés du *top management* initié au cours de l'exercice précédent.

La variation sur ce poste s'explique essentiellement par la prise en compte d'un exercice complet sur 2022/2023 contre un semestre sur l'exercice précédent ainsi que par l'intégration de nouveaux salariés sur PVSA.

Le résultat d'exploitation est une perte de 10 219 milliers d'euros contre un bénéfice de 3 791 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent.

Note 12 Résultat financier

	2022/2023	2021/2022
Produits financiers de participation	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	112 328	22 376
Autres intérêts et produits assimilés	14 417	16 710
Autres produits financiers	2 766	239
PRODUITS FINANCIERS	129 511	39 324
Dotations financières aux amortissements et provisions	145 400	292 034
Intérêts et charges assimilés	28 031	52 496
Charges nettes sur cessions de V.M.P	94	47
Autres charges financières	2	-
CHARGES FINANCIÈRES	173 527	344 577
RÉSULTAT FINANCIER	- 44 016	- 305 252

Le résultat financier déficitaire de l'exercice 2022/2023 s'élève à - 44 016 milliers d'euros, contre un résultat financier déficitaire de - 305 252 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 112 328 milliers d'euros et comprenant principalement :
 - 14 316 milliers d'euros de reprise de provision pour situation nette négative pour Set PV Espana,
 - 15 824 milliers d'euros de reprise de provision pour situation nette négative pour PV Holding,
 - 66 569 milliers d'euros de reprise de provision sur compte courant de VNVE,
 - 6 536 milliers d'euros pour situation nette négative pour GIE PVCP services Holding,
 - 5 598 milliers d'euros pour situation nette négative pour GIE PVCP services,
 - 1 468 milliers d'euros de reprise de provision pour dépréciations des actions propres ;
- ♦ d'autres intérêts et produits assimilés pour 14 417 milliers d'euros correspondants aux intérêts des comptes courants pour 5 670 milliers d'euros principalement sur la société Pierre et Vacances FI SNC, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du Groupe et 8 747 milliers d'euros les intérêts sur placements financiers ;
- ♦ d'autres produits financiers pour 2 766 correspondants aux intérêts sur prêt de VNT pour 2 130 milliers d'euros et Set PV Espana pour 520 milliers d'euros et 49 milliers d'euros sur le prêt Pastel et enfin 68 milliers d'euros sur les produits sur cession de valeurs mobilières de placements ;
- ♦ de dotations financières et provisions pour 145 400 milliers d'euros ;
- ♦ de charges d'intérêts et assimilées pour 28 031 milliers d'euros comprenant notamment :
 - des intérêts sur emprunts bancaires pour 12 088 milliers d'euros,
 - autres charges financières pour 15 925 milliers d'euros ;
- ♦ de dotations financières aux amortissements et aux provisions pour 145 400 milliers d'euros, dont :
 - des provisions pour situation nette négative pour 78 984 milliers d'euros,
 - des provisions pour dépréciations des titres de filiales pour 55 756 milliers d'euros dont principalement 54 302 milliers d'euros pour VNVE,
 - des provisions pour compte courant PV Maroc pour 881 milliers d'euros,
 - des provisions sur prêt participatif avec SET PV ESPANA pour 9 778 milliers d'euros.

Note 13 Résultat exceptionnel

	2022/2023	2021/2022
Résultat exceptionnel sur opérations de gestion	- 29 136	- 31 742
Résultat exceptionnel sur opérations en capital	- 4	-
Dotations et reprises exceptionnelles sur provisions et transferts de charges	- 1 959	- 3 601
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- 31 099	- 35 343

Le résultat exceptionnel sur opérations de gestion de 29 136 milliers d'euros est constitué principalement des subventions accordées aux Gie pour 16 082 milliers d'euros, de 5 548 milliers d'euros de charge sur forfait social relatif au plan d'actions gratuites ainsi que de charges de restructuration pour 7 501 milliers d'euros dont 2 577 milliers d'euros au titre du projet « Pastel », 1 383 milliers d'euros concernant le projet « Simone », et 1 486 milliers d'euros pour la Transformation.

Une dotation pour provision de restructuration a également été constatée au cours de l'exercice pour 1 959 milliers d'euros. Elle correspond au reliquat de loyer des surfaces non occupé du bâtiment B et courant jusqu'à la fin du bail en 2027.

Cette provision est reprise au fur et à mesure du paiement des loyers suivant la facturation réelle.

Note 14 Transferts de charges

	2022/2023	2021/2022
Refacturations des coûts et services du siège	-	1 655
Transferts de charges sur emprunts en charges à répartir sur la durée des emprunts	-	-
Transferts de charges sur emprunts pour reclassement en résultat financier	-	5 835
Transferts de charges d'exploitation pour reclassement en résultat exceptionnel	5 446	47 265
Refacturations diverses	1 998	790
TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	7 444	55 545
Refacturation de cautions bancaires	952	271
TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES FINANCIÈRES	952	271
Refacturation de charges exceptionnelles	-	-
TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
TRANSFERTS DE CHARGES	8 396	55 816

Les transferts de charges d'exploitation de 55 816 milliers d'euros présents à la clôture de l'exercice précédent correspondaient au reclassement des honoraires en exceptionnel dont principalement 41 907 milliers d'euros au titre du projet « Pastel ».

Note 15 Impôts sur les bénéfices

Analyse de la charge d'impôt	2022/2023	2021/2022
Produits d'impôts sur exercices antérieurs	-	67
Regularisation produits d'impôts sur exercices antérieurs	- 158	
Impôt rétrocédé par les filiales	10 563	12 922
Impôt net (produit)	10 405	12 989

La régularisation des produits d'impôts sur exercices antérieurs concerne les entités suivantes :

- ♦ PVCIH pour un montant de 47 milliers d'euros ;
- ♦ PVSPi pour un montant de 74 milliers d'euros ;
- ♦ PVSGI pour un montant de 33 milliers d'euros.

En l'absence d'intégration fiscale, la société Pierre et Vacances SA n'aurait supporté aucun impôt société au titre de l'exercice 2022/2023.

Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Le résultat fiscal d'ensemble du groupe d'intégration dont Pierre et Vacances SA est à la tête, fait apparaître au titre de l'exercice 2022/2023, un montant de 60 632 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 933 901 milliers d'euros au 30 septembre 2023.

Note 16 Entreprises liées

	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
Éléments relevant de postes du Bilan		
Participations nettes et créances rattachées	896 413	105 420
Clients et comptes rattachés	508	-
Autres créances *	139 669	5 410
Emprunts et dettes financières divers *	- 96 928	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	- 21 839	-
Éléments relevant de postes du Compte de résultat		
Charges financières	- 18 904	-
Produits financiers	6 955	1 364
Charges exceptionnelles	- 21 698	-
Produits exceptionnels	-	-

* Ces postes comprennent principalement les comptes courants et sont présentés en valeur nette.

Engagements financiers et autres informations

Note 17 Engagements hors bilan

(en milliers d'euros)

	30/09/2023	30/09/2022
Engagements donnés		
Garantie de paiement de loyers au titre des baux	1 246 688	1 258 240
Garantie à première demande de PVSA au profit de Sogefinerg (location financement Ailette)	136 875	142 073
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 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 19 septembre 2016)	27 890	27 890
Garantie autonome délivrée par PV SA au profit de la Banque Postale (débiteur cautionné : PVFI)	3 300	3 300
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
Garantie à première demande + caution délivrée par PV SA au profit de Palcina SPV 2019 (débiteur cautionné : Sociedad de Explotacion Turística Pierre et Vacances Espana)	7 368	8 052
Garantie à première demande + caution délivrée par PV SA au profit de Palcina SPV 2019 (débiteur cautionné : Sociedad de Explotacion Turística Pierre et Vacances Espana)	7 563	8 309
Garantie à première demande + caution délivrée par PV SA au profit de Zinemo SPV 2019 (débiteur cautionné : Sociedad de Explotacion Turística Pierre et Vacances Espana)	8 487	9 538
Garantie délivrée par PV SA à Objektgesellschaft NeckarPark Q9 mbH (société cautionnée : Adagio Deutschland GmbH)	566	566
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
Contre garantie délivrée à la Société Générale au profit de PV Exploitation Belgique, dans le cadre d'une convention de droit de superficie	-	685
Caution délivrée pour le compte de la société SET PV Espana SL au profit de la Caixa Bank dans le cadre de la signature d'un contrat de prêt	4 000	4 000
Lettre de confort au profit de la Compagnie d'études et de transactions immobilières SA pour le compte de Sociedad de Explotacion Turística Pierre et Vacances España S.L.U	-	7 157
Lettre de confort au profit de la société EB2 Gestion Hotelera SL pour le compte de Sociedad de Explotacion Turística Pierre et Vacances España	10 628	10 628
Lettre de confort délivrée par PV SA à Nueva Darsena, SL (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España)	1 190	1 190
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
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
Lettre de confort délivrée par PV SA à Hôtel Horitzo 1963-2013 S.L (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España)	2 605	2 605
Lettre de confort délivrée par PV SA à Carbosalutis SLU (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España)	909	909
Lettre de confort délivrée par PV SA à Carbosalutis SLU (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España)	1 108	1 108
Caution délivrée à la société SoGePi pour le compte de PV Italia dans le cadre de l'opération de cession de Calarossa	-	262
Lettre de confort délivrée par Pierre et Vacances SA. Bénéficiaire de la garantie : Ventafarinas Inmobles, S.I.L., S.A. Société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España	1 151	1 151
Lettre de confort délivrée par Pierre et Vacances SA. Bénéficiaire de la garantie : Energía y servicios para el bienestar y la movilidad Vilalta Corporación, S.A. Société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España	6 077	6 077
Lettre de confort délivrée par Pierre et Vacances SA. Bénéficiaire de la garantie : Inalcoven, S.L. Société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España, S.L.U	2 005	2 005

(en milliers d'euros)

	30/09/2023	30/09/2022
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 et Vacances España	2 733	2 733
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.	785	531
Lettre de confort émise par Pierre et Vacances au profit de AGRUPACIO DE SERVEIS SANITARIS I ASSISTENCIALS, SA et FAMITEX INVERSIONES, SL. Société cautionnée : Sociedad de Explotacion Turistica Pierre et Vacances España SLU	455	-
En date du 15.12.2021, le Conseil d'administration de Pierre et Vacances a autorisé Pierre et Vacances à délivrer 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	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	10 583
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	1 843
Garantie autonome à première demande (GAPD) consentie par Pierre et Vacances dans le cadre du contrat de cession d'actions (<i>Share Purchase Agreement</i>) conclu entre Pierre et Vacances Transactions, en qualité de Vendeur, la société De Haan Invest SA, en qualité d'Acquéreur	9 224	4 432
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
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 (débiteur cautionné : Adagio Hotels UK)	6 414	6 247
Garantie soumise au droit anglais, au profit de la société Augur Liverpool Limited, pour sureté et garantie du paiement de toutes les sommes qui seraient dues par Adagio Hotels UK Limited à la société Augur Liverpool Limited au titre d'un contrat de bail à conclure entre ces deux sociétés portant sur un Aparthôtel Adagio Liverpool City Centre sis 1 Fairclough St, Liverpool L1 1FS, Royaume-Uni	6 699	
Garantie autonome à première demande (GAPD) consentie par Pierre et Vacances dans le cadre du contrat de cession d'actions (<i>Share Purchase Agreement</i>) conclu entre Pierre et Vacances Transactions, en qualité de Vendeur, la société De Haan Vakantiehuisen SA, en qualité d'Acquéreur	8 944	4 277
Cautions solidaires accordées au profit de quatre projets Senioriales (Senioriales CESSON SEVIGNE, Senioriales SAINT MANDE, Senioriales MARSEILLE, Senioriales CANNES LA BOCCA)	21 921	25 119
Garantie à première demande au profit de SCI NE1 dans le cadre du bail équipements	13 000	
Garantie à première demande au profit de DLE dans le cadre du bail cottages	345	
Garantie au bénéfice d'ENI afin d'éviter le paiement par avance pour la fourniture de gaz	3 730	
Garantie autonome à première demande en faveur de l'AFUL en garantie des engagements au titre de la convention conclue entre Eau47 et l'AFUL	699	
Lettre de garantie par PV SA au bénéfice de l'APST afin de couvrir les éventuelles défaillances du groupe vis-à-vis de ses clients	7 200	
Cautionnement au profit de la Direction Générale des Finances Publiques (débiteur cautionné : PV Holding), dans le cadre d'un redressement fiscal concernant la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises.	2 837	
Garantie au profit d'ENGIE dans le cadre du contrat de fourniture d'électricité pour PV Exploitation France et d'Adagio	1 335	
Engagement du réseau de géothermie La société a conclu un contrat de concession pour la construction et l'exploitation d'un réseau de géothermie. Dans le cadre de ce contrat, la société est engagée à verser une indemnité de 20 098 milliers d'euros en cas de résiliation anticipée du contrat.	20 098	-
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	1 675 524	1 654 556
Engagements reçus		
Dépôt de garantie loyer Artois	1 083	1 741
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 bâtiments situés à l'Artois	100	21
TOTAL ENGAGEMENTS RECUS	1 783	2 362
ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES	-	-

Autre engagement donné

Un nantissement de premier rang de 2 068 704 actions de Pierre et 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)	30/09/2023	30/09/2022
Allgau	450 855	457 288
CP Bois aux Daims	313 672	321 039
CP Bois Francs (Eurosic)	238 294	244 442
Sunparks (foncière des Murs)	133 171	98 690
CP Chaumont (Eurosic)	65 560	64 477
Bostalsee	18 611	22 536
Bonavista de Bonmont	10 790	14 107
Manilva Terrazas (Eurosic investment Spain)	7 581	19 214
Estartit Complex (Eurosic investment Spain)	3 464	4 639
Residence de Munich (spectrum real estate)	1 736	2 324
El Puerto – Fuengirola (Eurosic investment Spain)	1 735	5 495
Residence de Vienne (Uniqua)	1 221	1 955
Adagio deutschland gmbh	-	1 911
Calacristal (Diesco de Restauracio)	-	123
GARANTIE DE PAIEMENT DE LOYERS AU TITRE DES BAUX	1 246 688	1 258 240

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 PV SA d'un nantissement de compte de titres financiers de premier rang de droit français portant sur l'action unique de CP Holding détenue par PV SA en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV SA et CPE NV, et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- ♦ la mise en place par PV SA d'une fiducie-sûreté de premier rang sur les titres de CP Holding (moins une action, laquelle est nantie) en garantie des obligations de paiement de Center Parcs Europe N.V. ou de tout autre obligé au titre de la dette réinstallée CPE NV., de CPSP België N.V. au titre d'une ligne de crédit bilatérale accordée à celle-ci par BNP Paribas Fortis, de PV SA ou de tout autre obligé au titre des dettes réinstallées de PV SA ;
- ♦ l'octroi par PV SA d'un nantissement de premier rang de droit français portant sur une partie des créances détenues par PV SA 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 PV SA, de Center Parcs Europe N.V. et de CPSP België N.V. au titre des dettes réinstallées PV SA, de la dette réinstallée CPE NV et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- ♦ l'octroi par CP Holding d'un nantissement portant sur les actions CPE NV en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV SA et CPE NV, et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- ♦ l'octroi par CPE NV d'un nantissement de compte de titres financiers portant sur les titres CP Holding Belgique SAS et des nantissements portant sur les actions Center Parcs NL Holding BV, les actions Center Parcs Germany Holding BV, les actions titres CP Participations BV, les actions CP Development BV, les actions Sunparks BV et les actions PVCP

Suisse GmbH en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV SA et CPE NV, et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;

- ♦ l'octroi par CPE NV d'un nantissement de marques portant sur les marques Center Parcs en France, en Belgique en Allemagne et les marques européennes en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV SA et CPE NV, et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- ♦ l'octroi par CPE NV d'un nantissement portant sur les créances intra-groupes détenues par CPE NV à l'encontre de ses filiales directes et indirectes en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV SA et CPE NV, et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ; et
- ♦ l'octroi par PV FI d'un nantissement de compte de titres financiers de premier rang de droit français portant sur les titres CP Holding Belgique SAS détenus par PV FI en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV SA et CPE NV, et d'une 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 136,9 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 créanciers des dettes réinstallées 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)	
	30/09/2023	30/09/2022
Année N+ 1	5 534	5 197
Année N+ 2	5 862	5 534
Année N+ 3	6 224	5 862
Année N+ 4	110 110	6 224
Année N+ 5	7 039	110 110
Année > N+ 5	105 607	112 645
TOTAL	240 376	245 573

Note 18 Effectifs

L'effectif moyen annuel de l'exercice (en équivalent temps plein) de la Société est de 7. 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 4,5.

Note 19 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 2022/2023 s'élève à 394 milliers d'euros contre 178 milliers d'euros au titre de l'exercice 2021/2022.

Au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2023 et pour la période du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023, il a été versé une rémunération de 300 milliers d'euros au titre du mandat de Président du Conseil d'Administration (y compris les avantages de toute nature) 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.

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)	2022/2023	2021/2022
Rémunérations fixes ⁽¹⁾	850 057	1 049 672
Rémunérations variables ⁽²⁾	627 750	366 936
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽³⁾	6 569	18
Rémunération en actions ⁽⁴⁾	-	-
TOTAL	1 484 376	1 416 626

(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 20 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice

20.1 – Couverture de taux

Dans le cadre de la stratégie de couverture du taux d'intérêt, le Groupe a mis en place en octobre 2023 une tranche supplémentaire d'options de taux, qui vient s'ajouter à celle mise en place en juillet 2023 (cf. Note 2, §2.4).

Ces options couvriront jusqu'en juin 2025 un nominal de 34,1 millions d'euros de dette. Elle dispose d'un *strike* à 3,0 % sur l'euribor 3 mois. Pour la mise en place de ces options, le Groupe a versé une prime de 0,2 million d'euros. À noter que des nouvelles options seront mises en place au cours de l'exercice 2023/2024 pour atteindre un nominal couvert de 136,5 millions d'euros sur la période de juin 2024 à juin 2025.

5.4.4 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 septembre 2023

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 2023, 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 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 2022 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 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.

Évaluation des titres de participation, prêts, créances, comptes courants rattachés et des provisions pour charges

Risque identifié

Au 30 septembre 2023, les titres de participation, prêts, créances et comptes courants rattachés sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 1 023,2, soit 67 % 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€ 343,4 au 30 septembre 2023 afin de couvrir les situations nettes négatives de certaines filiales.

Lorsque la valeur d'utilité de la filiale concernée est inférieure à la valeur nette comptable de ses titres, une provision pour dépréciation est comptabilisée. Elle est complétée le cas échéant par une dépréciation des autres éléments d'actifs détenus envers la filiale et/ou une provision pour charges. Comme indiqué dans la note 1 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité 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, lorsque cela est possible, à partir de la méthode des flux de trésorerie nets futurs actualisés et de données de marché récemment observées. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborées par les responsables opérationnels et financiers des différentes *Business Lines*.

Les prêts, créances et comptes courants rattachés sont comptabilisés à leur valeur nominale ou à la valeur d'apport. Lorsqu'ils présentent un risque de non-recouvrement, ces derniers sont dépréciés.

Compte tenu du poids des titres de participation, des prêts, créances et 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'utilité des titres de participation et la recouvrabilité des prêts, créances et 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'utilité des titres de participation et le caractère recouvrable des prêts, créances et comptes courants rattachés.

Nos travaux ont notamment consisté à :

- ◆ apprécier les principales hypothèses sous-tendant les projections de flux de trésorerie, telles 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 des experts en évaluation dans notre équipe d'audit ;
- ◆ 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'utilité retenues par la direction ;
- ◆ dans les cas spécifiques où la valeur d'utilité 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 ;
- ◆ vérifier le montant des provisions pour charges constatées au passif du bilan afin de couvrir les situations nettes négatives de certaines filiales ;
- ◆ apprécier le caractère approprié des informations présentées dans l'annexe des comptes annuels.

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. 441-6 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. 225-37-4, 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 2023, le cabinet Grant Thornton était dans la trente-sixième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la trente-quatrième année, dont vingt-cinq 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 21 décembre 2023

Les commissaires aux comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG et Autres

Soraya Ghannem

[Cette page est volontairement laissée vierge]



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 6

6.1	Responsable du document et du contrôle des comptes	270	6.3	Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau	271
6.1.1	Nom de la personne assumant la responsabilité du Document d'enregistrement universel	270	6.4	Informations incluses par référence	271
6.1.2	Attestation de la personne assumant la responsabilité du Document d'enregistrement universel	270	6.5	Documents accessibles au public	271
6.2	Commissaires aux Comptes	270	6.6	Tables de concordance	272
			6.6.1	Rapport Financier Annuel	272
			6.6.2	Document d'enregistrement universel	272
			6.6.3	Rapport de gestion	275

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 21 décembre 2023

Franck GERVAIS,
Directeur Général

6.2 Commissaires aux Comptes

ERNST & YOUNG & Autres

Soraya GHANNEM

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		%	
	2022/2023	2021/2022	2022/2023	2021/2022	2022/2023	2021/2022	2022/2023	2021/2022
Audit	1 705	1 528	93 %	81 %	346	309	100%	61 %
Commissariat aux Comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1 705	1 528	93 %	81 %	346	309	100%	61 %
Émetteur	344	294	19 %	16 %	299	240	86%	47 %
Filiales intégrées globalement	1 361	1 234	74 %	66 %	47	69	14%	14 %
Services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	136	351	7 %	19 %	-	200	-	39 %
Émetteur	61	261	3 %	14 %	-	200	-	39 %
Filiales intégrées globalement	75	90	4 %	5 %	-	-	-	-
Dont juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1 841	1 878	100 %	100 %	346	509	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

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 163 à 228 et 234 à 270 du Document d'enregistrement universel de l'exercice 2021/2022 enregistré auprès de l'AMF en date du 22 décembre 2022 sous le numéro D.22-0885 ;
- ♦ 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 ;

- ♦ le rapport de gestion du Groupe figurant dans le Document d'enregistrement universel de l'exercice 2021/2022 enregistré auprès de l'AMF en date du 22 décembre 2022 sous le numéro D.22-0885, et détaillé dans la table de concordance à la page 277 ;
- ♦ 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.

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 : <https://www.groupepvcpc.com/finance/informations-financieres>

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	234-267
2.	Comptes consolidés	162-228
3.	Rapport de gestion	cf. table de concordance ci-dessous
4.	Déclaration des personnes responsables du Rapport Financier Annuel	270
5.	Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés	263-267 ; 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	270
1.2	Attestation des personnes responsables	270
1.3	Déclaration ou rapport attribué (e) à une personne 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	270
2.2	Changement éventuel	N/A
3.	Facteurs de risque	29-40 ; 93 ; 208-209
4.	Informations concernant l'émetteur	
4.1	Raison sociale et nom commercial	16
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et LEI	16
4.3	Date de constitution et durée de vie	16
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	16
5.	Aperçu des activités	
5.1	Principales activités	2-3 ; 6-11 ; 18-19
5.2	Principaux marchés	2-3 ; 6-11 ; 156 ; 213
5.3	Événements importants dans le développement des activités	3 ; 7-8 ; 11-15 ; 179-180 ; 222 ; 242-243 ; 262
5.4	Stratégie et objectifs	6-15
5.5	Dépendance à l'égard des brevets, licences, contrats et procédés de fabrication	10
5.6	Position concurrentielle	9

N°	Informations	Pages
5.7	Investissements	
5.7.1	Investissements importants réalisés	158-161 ; 189-192 ; 230 ; 244
5.7.2	Principaux investissements en cours ou à venir	8 ; 12-15
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	33-34 ; 93 ; 115-130
6.	Structure organisationnelle	
6.1	Description sommaire du Groupe	18-19
6.2	Liste des filiales importantes	18-19 ; 181-185 ; 246
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	2-15 ; 148-161 ; 229-230
7.1.2	Prévisions de développement futur et activités en matière de recherche et de développement	6-7 ; 12-15
7.2	Résultats d'exploitation	
7.2.1	Facteurs importants, événements inhabituels, peu fréquents ou nouveaux développements	15 ; 161 ; 179-180 ; 242-243
7.2.2	Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	152-157 ; 229
8.	Trésorerie et capitaux	
8.1	Informations sur les capitaux	158-161 ; 200 ; 251-252
8.2	Source et montant des flux de trésorerie	15 ; 158 ; 200 ; 204-206
8.3	Informations sur les besoins de financement et la structure de financement	15 ; 158 ; 200 ; 204-206
8.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	161
8.5	Sources de financement attendues	12-15 ; 161
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	12-15 ; 161 ; 262
10.2	Événements susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives	12-15 ; 161 ; 262
11.	Prévisions ou estimations du bénéfice	
11.1	Prévisions ou estimations du bénéfice publiées	12
11.2	Déclaration énonçant les principales hypothèses de prévisions	12
11.3	Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité des méthodes comptables	12
12.	Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction Générale	
12.1	Informations concernant les membres	49-53
12.2	Conflits d'intérêts	54
13.	Rémunération et avantages	
13.1	Rémunération versée et avantages en nature	61-74
13.2	Sommes provisionnées ou constatées par ailleurs aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	73
14.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
14.1	Date d'expiration des mandats actuels	48
14.2	Contrats de service	55
14.3	Informations sur les Comités du Conseil	59-60
14.4	Déclaration relative à la conformité aux régimes de gouvernement d'entreprise applicables	44-45
14.5	Incidences significatives potentielles sur le gouvernement d'entreprise	NA
15.	Salariés	
15.1	Nombre de salariés et répartition des effectifs	2 ; 220 ; 262

N°	Informations	Pages
15.2	Participations et stock-options	23 ; 75-78
15.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital	23
16.	Principaux actionnaires	
16.1	Franchissements de seuils	23
16.2	Existence de droits de vote différents	17
16.3	Contrôle de la Société	22
16.4	Accord connu de la Société dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle	17
17.	Transactions avec des parties liées	222 ; 257
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 ; 271
18.1.2	<i>Changement de date de référence comptable</i>	N/A
18.1.3	<i>Normes comptables</i>	169 ; 239
18.1.4	<i>Changement de référentiel comptable</i>	N/A
18.1.5	<i>États financiers</i>	234-237
18.1.6	<i>États financiers consolidés</i>	162-167
18.1.7	<i>Date des dernières informations financières</i>	271 ;
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	N/A
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	223-228 ; 263-267
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>proforma</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>	24
18.5.2	<i>Montant des dividendes</i>	24
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	37
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>	20
19.1.2	<i>Titres non représentatifs du capital</i>	20
19.1.3	<i>Actions auto-détenues</i>	22
19.1.4	<i>Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription</i>	20
19.1.5	<i>Conditions d'acquisition</i>	22
19.1.6	<i>Options ou accords</i>	24
19.1.7	<i>Historique du capital</i>	21-22
19.2	Acte constitutif et statuts	16-17
19.2.1	<i>Objet social</i>	16
19.2.2	<i>Droits et privilèges des actions</i>	20
19.2.3	<i>Éléments de changement de contrôle</i>	NA
20.	Contrats importants	161
21.	Documents disponibles	271

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	138
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	15 ; 161 ; 222 ; 262
1.5 Identité des principaux actionnaires et détenteurs des droits de vote aux Assemblées Générales, et modifications intervenues au cours de l'exercice	1	22
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	12-15 ; 161 ; 222 ; 262
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	29-39
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	33-34
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	40-42
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	36 ; 208-209
2.5 Dispositif anti-corruption	2.2.2. 4.3.1	34-35 ; 97
2.6 Plan de vigilance et compte rendu de sa mise en oeuvre effective	4.9	143
III. Rapport sur le gouvernement d'entreprise		
Informations sur les rémunérations		
3.1 Politique de rémunération des mandataires sociaux	3.4	61-74
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	64-74
3.3 Proportion relative de la rémunération fixe et variable	3.4.2.2 ; 3.4.3 ; 3.5	65-74 ; 73
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	61-74

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	61-74
3.7 Ratios entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la Société	3.5	74
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	61-74
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	61
3.11 Écart par rapport à la procédure de mise en œuvre 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	75-77
3.14 Attribution et conservation d'actions gratuites aux dirigeants mandataires sociaux	3.6	75-77
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	49-52
3.16 Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	3.9	81
3.17 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale en matière d'augmentations de capital	3.7	79
3.18 Modalités d'exercice de la Direction Générale	3.2.2.1	53
3.19 Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil	3.3.2	55-60
3.20 Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil	3.2.1	46
3.21 Éventuelles limitations que le Conseil apporte aux pouvoirs du Directeur Général	3.3.1	55
3.22 Référence à un code de gouvernement d'entreprise et application du principe <i>comply or explain</i>	3.1	44-45
3.23 Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	3.10	81
3.24 Procédure d'évaluation des conventions courantes – Mise en œuvre	3.11.3	82
3.25 Informations susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	3.8	80
IV. Actionnariat et capital		
4.1 Structure, évolution du capital de la Société et franchissement des seuils	1.4	22-23
4.2 Acquisition et cession par la Société de ses propres actions	1.4.6	23
4.3 État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée)	1.4.3	23
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	78
4.6 Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents	1.4.9	24
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	93
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	97
5.4 Résultats des politiques appliquées par la Société ou le Groupe, incluant des indicateurs clés de performance	4	86-87
5.5 Informations sociales (emploi, organisation du travail, santé et sécurité, relations sociales, formation, égalité de traitement)	4.3.2	99-109
5.6 Informations environnementales (politique générale en matière environnementale, pollution, économie circulaire, changement climatique)	4.4	115-130

Rubrique	Sections	Pages
5.7 Informations sociétales (engagements sociétaux en faveur du développement durable, sous-traitance et fournisseurs, loyauté des pratiques)	4.3.5	112-114
5.8 Informations relatives à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale	4.3.1	97-99
5.9 Informations relatives aux actions en faveur des droits de l'homme	4.3.1.2	98
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	109
5.12 Attestation de l'organisme tiers indépendant sur les informations présentes dans la DPEF	4.7	139-141
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	271

[Cette page est volontairement laissée vierge]

Conception & réalisation  **LABRADOR** +33 (0)1 53 06 30 80

Crédits 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)

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

PIERRE ET VACANCES
Société anonyme au capital de 4.544.371,28 €
Divisé en 454.437.128 actions de 0,01 €
Siège social : L'Artois – Espace Pont de Flandre
11 rue de Cambrai – 75947 PARIS Cedex 19
316 580 869 R.C.S. PARIS

(La « Société »)

Extrait du

PROCES-VERBAL

**ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
(ORDINAIRE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE)
DES ACTIONNAIRES EN DATE DU 8 FEVRIER 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi 8 février, à 14 heures 30,

Les actionnaires de la société anonyme PIERRE ET VACANCES se sont réunis en Assemblée Générale Mixte (Ordinaire annuelle et extraordinaire), (l'« Assemblée »), à l'Hôtel des Arts & Métiers, 9 bis avenue d'Iéna – 75116 PARIS, sur convocation du Conseil d'administration et ont adopté les résolutions suivantes :

.../ ...

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE

.../ ...

Deuxième résolution

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 30 septembre 2023)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'administration,

décide d'affecter le résultat de l'exercice, se traduisant par une perte de -74 938 milliers d'euros en totalité au poste report à nouveau.

L'Assemblée Générale **prend acte**, conformément aux dispositions légales, qu'il n'a pas été distribué de dividende au cours des trois derniers exercices.

Pour : 289 860 968 voix
Contre : 82 365 voix
Abstentions : 53 328 821 voix

La résolution est adoptée à 99,97 % des voix.

Troisième résolution

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 septembre 2023)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 30 septembre 2023,

approuve les comptes consolidés annuels de cet exercice, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Lesdits comptes consolidés de l'exercice clos le 30 septembre 2023 font apparaître un chiffre d'affaires consolidé de 1 786 465 milliers d'euros et un résultat net consolidé part du groupe de -63 099 milliers d'euros.

Pour : 289 782 405 voix
Contre : 83 503 voix
Abstentions : 53 406 246 voix

La résolution est adoptée à 99,97 % des voix.

.../...

Pour extrait certifié conforme à l'original

ValidSigned par Georges SAMPEUR
le 13-02-2024

Le Président du Conseil d'Administration
Georges Sampeur

Rapport de gestion

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Exercice 2022/2023

1. Principaux faits marquants de l'exercice

1.1 Point sur les négociations avec les bailleurs individuels

Dans le cadre de la négociation avec ses bailleurs individuels sur le traitement des loyers suspendus pendant les périodes ayant fait l'objet de fermetures ou de mesures de restriction (entre mars 2020 et juin 2021), le Groupe avait adressé, au cours de l'année 2021, plusieurs propositions d'avenant au contrat de bail¹ à ses propriétaires. Le taux d'adhésion global (tout avenant confondu) s'élève à 81%.

Le Groupe s'attache également à gérer les procédures engagées par les bailleurs individuels non-signataires de ces avenants en opposant divers fondements juridiques ou, selon le cas, en sollicitant des délais de grâce. Au 30 septembre 2023, l'ensemble des risques relatifs au non-paiement des loyers aux bailleurs non-signataires d'un avenant au titre des périodes de fermetures (en ce compris les périodes de fermetures administratives) est inscrit au passif du bilan.

1.2 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 ont été finalisées en application du protocole de conciliation signé le 4 mai 2022 et homologué le 19 mai 2022. A la suite de cette opération, le Groupe a pris le contrôle des huit entités du pôle Villages Nature et les consolide à 100%.

1.3 Attribution gratuite d'actions au bénéfice de salariés et mandataires sociaux du Groupe

Le Conseil d'Administration, à l'occasion de ses séances des 3 octobre 2022, 30 mars 2023 et 24 mai 2023, a attribué 1 000 actions de préférence dites « ADP 2022-1 », soit la totalité de l'enveloppe autorisée par l'assemblée générale du 8 juillet 2022. Ces actions sont susceptibles de donner droit, sur conversion, à un maximum de 22.916.004 actions ordinaires de la Société à horizon septembre 2026 au bénéfice de membres de la Direction.

Le Conseil d'Administration du 3 octobre 2022 a également attribué 205 actions de préférence dites « ADP 2022-2 », soit la totalité de l'enveloppe autorisée par l'assemblée générale du 30 septembre 2022. Ces actions sont susceptibles de donner droit, sur conversion, à un maximum de 20.500.000 actions ordinaires de la Société au bénéfice de Monsieur Gérard Brémond à compter d'octobre 2024 et jusqu'à l'issue d'une période de 5 ans à compter de leur date d'attribution (étendue à 7 ans en l'absence d'OPA sur la Société).

Ces actions de préférence, dépourvues de droit de vote et ne donnant pas droit à dividendes, sont convertibles en actions ordinaires existantes ou à émettre en fonction de conditions de performance et de présence².

Le Conseil d'Administration a également arrêté le principe de l'attribution gratuite d'un maximum de 5.453.143 actions ordinaires de la Société en trois tranches au bénéfice de managers du Groupe, dont 1.743.390 actions ont été attribuées à date au titre de la première tranche. Ces actions nouvelles ou existantes seront acquises à horizon fin 2026 en fonction de conditions de performance et de présence proches de celles des « ADP 2022-1 ».

1.4 Mise en place de couvertures de taux

Suite aux opérations de restructuration 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

¹ Les modalités de ces propositions sont décrites dans les communiqués de presse des 20 juillet, 8 septembre et 10 novembre 2021

² Se reporter au Document d'Enregistrement Universel, p 82, déposé auprès de l'AMF le 17 mars 2022 et disponible sur le site internet du Groupe : www.groupepvcpc.com

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. Elles sont assorties 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.

Le Groupe a également mis en place, en juillet 2023, des options qui couvriront jusqu'en juin 2025 un nominal de 34,1 millions d'euros de dette. Elles sont assorties d'un strike à 3,0% sur l'euribor 3 mois. Pour la mise en place de ces options, le Groupe a versé une prime de 0,3 million d'euros.

Par ailleurs, le Groupe prévoit la mise en place progressive de nouvelles options dans les prochains mois, dans l'objectif d'atteindre un nominal couvert de 136,5 millions d'euros jusqu'en juin 2025.

Il convient enfin de souligner que la hausse des taux d'intérêts est en grande partie compensée par la gestion active du portefeuille de placements du Groupe.

1.5 Process de cession de l'activité Senioriales

A la date de la clôture des comptes arrêtés au 30 septembre 2023, le Groupe est engagé dans un processus de cession des activités d'exploitation à bail des résidences Senioriales. Le Groupe communiquera ultérieurement sur l'avancée de ce processus.

2. Analyse des résultats consolidés

2.1 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.

Par ailleurs, les résultats du Groupe sont présentés selon les secteurs opérationnels suivants, définis conformément à la norme IFRS 8³ :

- 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 **Senioriales**, 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 est présenté en Note 3 – Informations par secteur opérationnel de l'annexe aux comptes consolidés semestriels. Un tableau de réconciliation avec les états financiers primaires est présenté ci-après.

2.2 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.

³ 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.groupepvcpc.com

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 ;
- **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.
- **Dettes nettes (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.

2.3 Tableaux de réconciliation reporting opérationnel/Comptes IFRS

Compte de résultat

(en millions d'euros)	FY 2023 reporting opérationnel	Retraitements IFRS 11	Incidence IFRS 16	FY 2023 IFRS
Chiffre d'affaires	1 914,6	(84,8)	(43,3)	1 786,5
Achats et services extérieurs	(1 280,4)	+56,1	+440,7	(783,7)
<i>Dont coûts des ventes des actifs immobiliers</i>	<i>(85,5)</i>		<i>+43,3</i>	<i>(42,2)</i>
<i>Dont loyers propriétaires</i>	<i>(441,7)</i>	<i>+4,9</i>	<i>+395,1</i>	<i>(41,8)</i>
Charges de personnel	(446,9)	+14,2		(432,7)
Autres charges et produits d'exploitation	(12,9)		(0,4)	(13,3)
Dotations / reprises amort. et provisions	(84,3)	+3,1	(220,4)	(301,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	90,1	(11,4)	+176,5	255,2
EBITDA AJUSTÉ	137,1	(13,7)	+396,9	520,3
Autres charges et produits opérationnels	(59,1)	+0,6	(7,6)	(66,1)
Charges et produits financiers	(24,7)	+3,4	(218,2)	(239,5)
QP résultat sociétés mises en équivalence	(0,2)	+6,2	+0,6	6,6
Impôts sur les résultats	(26,7)	+1,2	+6,2	(19,3)
RÉSULTAT NET	(20,6)	-	(42,6)	(63,2)

(en millions d'euros)	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>	<i>(131,4)</i>		<i>+66,3</i>	<i>(65,1)</i>
<i>Dont loyers propriétaires</i>	<i>(427,7)</i>	<i>+20,0</i>	<i>+368,2 ⁽¹⁾</i>	<i>(39,5)</i>
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 amort. 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

Le chiffre d'affaires du Groupe en normes IFRS s'élève à 1 786,5 millions d'euros, en croissance de 10,8% par rapport à l'exercice précédent. La progression du chiffre d'affaires bénéficie à l'ensemble des marques touristiques et est liée à la fois à une hausse des prix moyens de vente (notamment liée à une montée en gamme de l'offre) et à une hausse du nombre de nuits vendues. Le résultat net du Groupe s'établit à -63,2 millions d'euros, intégrant notamment, au-delà de l'EBITDA de 520,3 millions d'euros, des dotations nettes aux amortissements et provisions pour (301,6) millions d'euros, des charges financières pour (239,5) millions d'euros (en diminution par rapport à l'exercice précédent du fait du désendettement du Groupe ainsi que des revenus liés aux placements financiers), et d'autres charges opérationnelles pour (66,1) millions d'euros (dépréciation d'actifs et de stocks immobiliers notamment sur le pôle Senioriales).

Bilan

(en millions d'euros)	30 septembre 2023 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	30 septembre 2023 IFRS
Écarts d'acquisition	140,1	-	140,1
Immobilisations nettes	504,7	(29,9)	474,8
Actifs en location financement/Droits d'utilisation	70,2	+ 2 492,2	2 562,4
EMPLOIS	714,9	+ 2 462,3	3 177,2
Fonds propres	212,7	(638,5)	(425,8)
Provisions pour risques et charges	71,0	(24,3)	46,7
Dette financière nette	(79,0)	-	(79,0)
Dette liée aux actifs en loc. fin./Obligations locatives	116,8	+ 3 176,9	3 293,7
BFR et autres	393,4	(51,8)	341,6
RESSOURCES	714,9	+ 2 462,3	3 177,2

(en millions d'euros)	30 septembre 2022 reporting opérationnel	Incidence IFRS 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
Dette financière nette	(66,8)	-	(66,8)
Dette liée aux actifs en loc. fin./Obligations locatives	88,4	+ 2 712,3	2 800,7
BFR et autres	216,6	(63,7)	152,9
RESSOURCES	603,7	+2 064,7	2 668,4

Le bilan IFRS du Groupe fait notamment apparaître :

- une diminution des fonds propres de (70,3) millions d'euros, enregistrant notamment la perte nette de l'exercice de (63,2) millions d'euros. Les fonds propres demeurent négatifs au 30 septembre 2023 en raison de l'incidence de la norme IFRS 16, celle-ci ayant été appliquée selon la méthode rétrospective ;
- une augmentation des immobilisations nettes (+88,2 millions d'euros) et une diminution des provisions pour risques et charges (-90,4 millions d'euros) principalement liés à l'intégration à 100% du pôle Villages Nature, historiquement à 50% ;

Tableau de flux de trésorerie

(en millions d'euros)	FY 2023 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	FY 2023 IFRS
Capacité d'auto-financement après intérêts financiers et impôts	+16,7	+178,4	+195,1
Variation du besoin en fonds de roulement	+80,8	+42,7	+123,5
Flux provenant de l'activité	+97,5	+221,1	+318,6
Investissements nets liés à l'exploitation	(117,4)		(117,4)
Investissements nets financiers	(12,8)		(12,8)
Acquisition de filiales	+49,3		+49,3
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	+0,3		+0,3
Flux affectés aux investissements	(80,7)		(80,7)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS	+16,9	+221,1	+237,9
Augmentation de capital en numéraire	+0,2		+0,2
Dividendes versés	(0,6)		(0,6)
Variation des emprunts et des dettes	+0,9	+0,8	+1,6

Autres flux liés aux opérations de financement	(3,7)	(221,8)	(225,5)
FLUX AFFECTÉS AU FINANCEMENT	(3,2)	(221,1)	(224,3)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	+13,6	-	+13,6
(en millions d'euros)	<i>FY 2022 reporting opérationnel</i>	<i>Incidence IFRS 16</i>	<i>FY 2022 IFRS</i>
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	+8,5		+8,5
Flux affectés aux investissements	(59,8)		(59,8)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS	(140,9)	+166,8	+25,9
Augmentation de capital en numéraire	+200,5		+200,5
Variation des emprunts et des dettes	+116,1		+116,1
Autres flux liés aux opérations de financement	+58,4	(166,8)	(108,4)
FLUX AFFECTÉS AU FINANCEMENT	+374,9	(166,8)	+208,2
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	+234,1	-	+234,1

Les flux de trésorerie font apparaître une variation positive de la trésorerie de 13,6 millions d'euros au cours de l'exercice 2022/2023, à comparer à une variation positive de 234,1 millions d'euros au cours de l'exercice 2021/2022 (qui enregistrait l'incidence positive des opérations de restructuration).

La variation positive de trésorerie au cours de l'exercice 2023 est notamment liée aux flux de trésorerie opérationnels (+318,6 millions d'euros), qui couvrent l'intégralité de la consommation de trésorerie liée à la variation des obligations locatives IFRS 16 (-225,5 millions d'euros) et à l'investissement (-80,7 millions d'euros).

2.4 Résultats du Groupe selon le reporting opérationnel

2.4.1 Chiffre d'affaires selon le reporting opérationnel

en m€	FY 2023 Reporting Opérationnel	FY 2022 Reporting Opérationnel	Evol
Center Parcs	1 170,0	1 067,0	9,7%
<i>dont CA Hébergement</i>	<i>850,2</i>	<i>751,8</i>	<i>13,1%</i>
P&V	426,7	412,6	3,4%
<i>dont CA Hébergement</i>	<i>298,5</i>	<i>288,6</i>	<i>3,4%</i>
Adagio	232,5	180,7	28,7%
<i>dont CA Hébergement</i>	<i>208,6</i>	<i>161,6</i>	<i>29,1%</i>
Grands Projets & Senioriales	83,8	107,4	-22,0%
Corporate	1,5	2,0	-22,6%
Total	1 914,6	1 769,8	8,2%
CA des activités touristiques	1 741,5	1 544,2	12,8%
<i>CA Hébergement</i>	<i>1 357,4</i>	<i>1 202,0</i>	<i>12,9%</i>
<i>CA Autres activités touristiques</i>	<i>384,2</i>	<i>342,2</i>	<i>12,3%</i>
CA Autres	173,1	225,5	-23,3%

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs enregistre une **croissance à deux chiffres** de ses activités touristiques sur l'ensemble de l'exercice 2022/2023 **(+12,8% par rapport à l'exercice précédent et +27,6% par rapport à l'exercice 2019, référence pré-Covid)**. Ces performances portent le **chiffre d'affaires du Groupe à un niveau record de 1 914,6 millions d'euros** (+8,2%).

Chiffre d'affaires hébergement

Sur l'exercice 2022/2023, le chiffre d'affaires hébergement s'élève à 1 357,4 millions d'euros, en hausse de 12,9% par rapport à l'exercice précédent, et en croissance de 27,1% par rapport à l'exercice 2019, période de référence pré-pandémie.

Cette croissance est portée à la fois par la progression des prix moyens de vente (+8,8%), bénéficiant notamment de la montée en gamme des sites, et par une hausse du nombre de nuits vendues (+3,8%). Le taux d'occupation moyen sur l'exercice est également en croissance

(+0,8 point), à 74,4%. Enfin, le taux de satisfaction clients progresse (NPS⁴ en hausse de + 5 points pour Center Parcs et de +2 points pour Pierre & Vacances).

L'activité est en progression sur toutes les marques :

- Center Parcs : +13,1%

Cette croissance, liée à une hausse du prix moyen de vente (+5,2%) et au nombre de nuits vendues (+7,5%), bénéficie à la fois

- aux Domaines français : +16,9%, et +7,1% retraité de l'incidence de l'intégration à 100 % du périmètre Villages Nature à compter du 15 décembre 2022 (vs. 50 % précédemment)
- aux Domaines situés au BNG⁵ (+11,1%, dont +18,7% aux Pays-Bas, +9,0% en Belgique et +4,3% en Allemagne).

Le taux d'occupation s'élève à 76,6% sur l'exercice, en hausse de 1,2 point par rapport à l'exercice précédent.

- Pierre & Vacances : +3,4%

La progression du chiffre d'affaires est liée à une hausse du prix moyen de vente (+6,6%), le nombre de nuits vendues étant en baisse de -3,0%.

- Le chiffre d'affaires des résidences en France est stable (+0,1%), malgré une diminution⁶ du stock exploité à bail (-6,3% de nuits offertes par rapport à l'exercice précédent). A stock constant, l'activité est en croissance (RevPar⁷ en hausse de 6,8%) ;
- Le chiffre d'affaires des résidences en Espagne est en forte hausse (+16,7%), essentiellement tirée par un effet volume (+16,3% de nuits vendues).

Le taux d'occupation est en retrait de 1,5 point, à 70,1% sur l'exercice, lié notamment à la privatisation exceptionnelle du site du Rouret par le Ministère des Armées au 1^{er} trimestre de l'exercice précédent.

- Adagio : +29,1%

Adagio affiche une croissance particulièrement dynamique, portée par la hausse du prix moyen (+23,7%) et le nombre de nuits vendues (+4,4%).

Le taux d'occupation est en hausse de 3,2 points, à 75,6% sur l'ensemble de l'exercice.

Chiffre d'affaires des autres activités touristiques⁸

Sur l'exercice 2022/2023, le chiffre d'affaires des autres activités touristiques s'élève à 384,2 millions d'euros, en croissance de 12,3% par rapport à l'exercice 2021/2022. Il bénéficie notamment :

- d'une hausse du chiffre d'affaires des activités sur sites dans les Domaines Center Parcs, fruit des initiatives prises pour enrichir l'offre de service,
- de la croissance de l'activité de maeva.com (+15% de volume d'affaires lié au dynamisme des activités de distribution de campings et de biens de particuliers de maeva sur le marché français, soutenu par le renforcement du réseau d'agences immobilières et la poursuite de l'affiliation de campings avec plus de 70 adresses maeva en France à la fin de l'exercice 2023).

Autres chiffres d'affaires

Sur l'ensemble de l'exercice 2022/2023, le chiffre d'affaires des autres activités s'établit à 173,1 millions d'euros, composé principalement :

- des opérations de rénovation de Domaines Center Parcs : 87,3 millions d'euros (vs 114,7 millions d'euros en 2021/2022)
- de l'activité de Senioriales : 61,7 millions d'euros (vs. 65,7 millions d'euros en 2021/2022)
- de la Direction des Grands Projets : 22,1 millions d'euros (vs 41,8 millions d'euros en 2021/2022, dont 33,9 millions d'euros liés au Domaine des Landes de Gascogne, ouvert en mai 2022).

Indicateurs clés

(en millions d'euros)	2022/2023	2021/2022	Évolution
Chiffre d'affaires hébergement (en millions d'euros)	1 357,4	1 202,0	+12,9%
Prix moyen de vente (par nuit, pour un hébergement, en euros)	147,7	135,8	+8,8%

⁴ Net Promoter Score : différence entre le nombre de « promoteurs » et de « détracteurs » à la question « recommanderiez-vous ce site à vos amis et famille ? ».

⁵ Belgique, Pays Bas, Allemagne

⁶ Baisse du stock liée au non-renouvellement de baux ou à des désengagements de sites déficitaires

⁷ RevPar = chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de nuits offertes

⁸ Chiffre d'affaires liées 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

Nombre de nuits disponibles	12 788 676	12 463 728	+2,6%
Nombre de nuits vendues	9 192 036	8 854 356	+3,8%
Taux d'occupation	74,4 %	73,6 %	+0,8 point

Analyse par marque

	Prix moyen de vente (par nuit, pour un hébergement)		Nombre de nuits vendues		Nombre de nuits disponibles (offre)		Taux d'occupation	
	€ (HT)	Var % N-1	Unités	Var % N-1	Unités	Var % N-1	%	Var pts N-1
Center Parcs	177,5	+5,2%	4 789 678	+7,5%	6 255 582	+5,8%	76,6%	+1,2 pts
Pierre & Vacances	120,3	+6,6%	2 481 533	-3,0%	3 964 919	-0,8%	70,1%	-1,5 pts
Adagio	108,6	+23,7%	1 920 825	+4,4%	2 568 175	+0,6%	75,6%	+3,2 pts
Total FY 2022/2023	147,7	+8,8%	9 192 036	+3,8%	12 788 676	+2,6%	74,4%	+0,8 pt

Analyse par destination /pays

Pierre & Vacances

Nombre d'appartements (stock physique)	2022/2023	2021/2022	Évolution
Mer	10 497	10 841	(344)
Montagne	3 726	4 111	(385)
Antilles	655	725	(70)
TOTAL	14 878	15 677	(799)

Chiffre d'affaires hébergement (en millions d'euros)	2022/2023	2021/2022	Évolution
Mer	182,6	174,4	+4,7%
Montagne	96,7	96,9	-0,1 %
Antilles	19,2	17,4	+10,4 %
TOTAL	298,5	288,6	+3,4 %

Prix moyens de vente (par nuit, pour un hébergement) (en euros HT)	2022/2023	2021/2022	Évolution
Mer	101,4	95,0	+6,8%
Montagne	179,5	167,7	+7,0%
Antilles	135,4	120,7	+12,2%
TOTAL	120,3	112,8	+6,6 %

	Nombre de nuits vendues			Taux d'occupation		
	2022/2023	2021/2022	Évolution	2022/2023	2021/2022	Évolution
Mer	1 800 720	1 836 091	-1,9%	65,6%	68,2%	-2,6 pts
Montagne	538 924	577 559	-6,7%	84,2%	85,0%	-0,8 pt
Antilles	141 889	144 243	-1,6%	84,9%	69,4%	+15,5 pts
TOTAL	2 481 533	2 557 893	-3,0%	70,1%	71,7%	-1,5 pts

Adagio

Nombre d'appartements (stock physique)	2022/2023	2021/2022	Évolution
TOTAL	8 799	8 485	+314

Chiffre d'affaires hébergement (en millions d'euros)	2022/2023	2021/2022	Évolutions
TOTAL	208,6	161,6	+29,1%

Prix moyens de vente (par nuit, pour un hébergement) (en euros HT)	2022/2023	2021/2022	Évolution
TOTAL	108,6	87,8	+23,7 %

	Nombre de nuits vendues			Taux d'occupation		
	2022/2023	2021/2022	Évolution	2022/2023	2021/2022	Évolution
TOTAL	1 920 825	1 840 435	+4,4%	75,6%	72,4 %	+3,2 pts

Center Parcs Europe (y compris Villages Nature® Paris)

Nombre d'appartements (stock physique)	2022/2023	2021/2022	Évolution
Pays-Bas	5 351	5 336	+15
France	5 636	5 638	-2
Belgique	3 066	3 063	+3
Allemagne	3 774	3 779	-5
TOTAL	17 827	17 816	+11

Chiffre d'affaires hébergement (en millions d'euros)	2022/2023	2021/2022	Évolution
Pays-Bas	234,2	197,3	+18,7%
France	299,3	256,1	+16,9%
Belgique	125,1	114,7	+9,0%
Allemagne	191,6	183,7	+4,3%
TOTAL	850,2	751,8	+13,1 %

Prix moyens de vente (par nuit, pour un hébergement) (en euros HT)	2022/2023	2021/2022	Évolution
Pays-Bas	159,4	150,8	+5,7%
France	210,9	199,8	+5,5%
Belgique	148,4	144,1	+3,0%
Allemagne	181,1	171,7	+5,5%
TOTAL	177,5	168,7	+5,2%

	Nombre de nuits vendues			Taux d'occupation		
	2022/2023	2021/2022	Évolution	2022/2023	2021/2022	Évolution
Pays-Bas	1 469 597	1 308 531	+12,3%	78,1%	72,0%	+6,1 pts
France	1 419 457	1 281 295	+10,8%	71,0%	76,0%	-4,9 pts
Belgique	842 810	796 211	+5,9%	77,2%	74,6%	+2,5 pts
Allemagne	1 057 814	1 069 991	-1,1%	82,5%	79,8%	+2,7 pts
TOTAL	4 789 678	4 456 028	+7,5%	76,6%	75,4%	+1,2 pts

Chiffre d'affaires hébergement par origine de clientèle en 2022/2023

	PV	Adagio	CPE	TOTAL
France	60,6%	46,1%	29,3%	38,8%
Etranger	39,4%	53,9%	70,7%	61,2%

<i>Pays-Bas</i>	5,4%	1,3%	20,6%	14,3%
<i>Allemagne</i>	2,5%	5,2%	31,1%	20,8%
<i>Belgique</i>	3,5%	1,8%	11,5%	8,2%
<i>Royaume-Uni</i>	8,8%	11,8%	2,7%	5,4%
<i>Espagne</i>	10,5%	3,3%	0,1%	2,9%
<i>Russie & Pays de l'Est</i>	0,9%	2,6%	0,0%	0,6%
<i>Italie</i>	0,9%	2,9%	0,0%	0,6%
<i>Scandinavie</i>	1,1%	0,9%	0,2%	0,5%
<i>Autres</i>	5,9%	24,0%	4,4%	7,8%

Le chiffre d'affaires de location du Groupe est majoritairement réalisé par les clientèles étrangères (61,2 %), parmi lesquelles sont représentés les Allemands (20,8 %), les Néerlandais (14,3 %) et les Belges (8,2 %), du fait notamment de l'exploitation de Domaines Center Parcs aux Pays-Bas (8 villages), en Allemagne (6 villages) et en Belgique (6 villages).

2.4.2 Résultat du Groupe selon le reporting opérationnel

<i>en millions d'euros</i>	FY 2023 Reporting Opérationnel	FY 2022 Reporting Opérationnel	FY 2019 Reporting Opérationnel
Chiffre d'affaires	1 914,6	1 769,8	1 672,8
EBITDA ajusté	137,1	156,5	78,6
<i>EBITDA ajusté FY 2022 hors produits non-récurrents</i>		105,2	
EBITDA ajusté par segment opérationnel			
<i>Center Parcs</i>	<i>138,0</i>	<i>102,9</i>	
<i>Pierre & Vacances</i>	<i>10,1</i>	<i>5,6</i>	
<i>Adagio</i>	<i>34,4</i>	<i>10,2</i>	
<i>Grands Projets & Senioriales</i>	<i>-35,7</i>	<i>-19,8</i>	
<i>Corporate</i>	<i>-9,8</i>	<i>-2,7</i>	
<i>Produits non-récurrents⁹</i>	<i>-</i>	<i>50,7</i>	
<i>Autres éléments non-récurrents</i>		<i>9,6</i>	
Résultat opérationnel courant	90,1	98,6	30,9
Gain provenant de la restructuration de la dette	-	418,4	
Charges et produits financiers	-24,7	-100,7	
Autres charges et produits opérationnels	-59,1	-53,1	
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-0,2	-1,6	
Impôts	-26,7	-36,6	
Résultat net	-20,6	325,0	-33,0

Performances opérationnelles

L'EBITDA ajusté sur l'exercice 2022/2023 s'établit à 137,1 millions d'euros, en croissance de 74% par rapport à l'exercice 2019, année de référence pré-Covid.

Pour rappel, l'EBITDA ajusté 2021/2022 intégrait le produit d'éléments non-récurrents (principalement des subventions gouvernementales et l'incidence des accords conclus avec les bailleurs du Groupe dans le contexte de crise sanitaire pour un total de 51 millions d'euros).

Retraité de l'incidence de ces éléments non-récurrents, l'EBITDA ajusté Groupe sur l'exercice 2023 est en croissance de +30% par rapport à l'exercice 2022.

La croissance soutenue des activités touristiques, portée notamment par le rebond du secteur du tourisme après Covid, ainsi que l'exécution rigoureuse de notre plan stratégique tant sur la dynamique du chiffre d'affaires que sur la réduction des coûts (38 millions d'euros d'économies enregistrées sur l'exercice 2023) ont permis une meilleure absorption des frais fixes et ont largement compensé l'inflation du coût de l'énergie et des salaires.

Charges et produits financiers

Les charges financières nettes s'établissent à -24,7 millions d'euros, vs. - 100,7 millions d'euros sur l'exercice précédent (dont 42 millions d'euros de frais engagés dans la cadre de la restructuration du Groupe), en forte diminution du fait (i) du désendettement massif du Groupe dans le cadre de la restructuration financière finalisée le 16 septembre 2022 et (ii) des revenus liés aux placements financiers.

Rappel : gain provenant de la restructuration de la dette sur l'exercice 2022

⁹ Subventions gouvernementales et incidence des accords conclus avec les bailleurs du Groupe dans le contexte de crise sanitaire

Le 16 septembre 2022, dans le cadre des Opérations de Restructuration du Groupe, 554,8 millions d'euros de dette avaient été convertis en capital, dont (i) 136,4 millions d'euros comptabilisés en capital / prime 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.

Charges et produits opérationnels

Les autres charges et produits opérationnels s'élèvent à -59,1 millions d'euros, intégrant principalement :

- des dépréciations d'actifs et de stocks immobiliers, notamment relatifs à Senioriales pour un montant de 55,5 millions d'euros, dans le cadre du processus engagé de cession ;
- des coûts engagés (essentiellement honoraires et frais de personnel) dans le cadre de projets de transformation du Groupe et de la fermeture de certains sites pour un montant de -15,4 millions d'euros ;
- une charge de -12,4 millions d'euros liée à la comptabilisation selon la norme IFRS2 des plans d'attribution d'actions gratuites mis en place en parallèle des opérations de restructuration et de refinancement du Groupe ;
- que compense partiellement un produit de 21,1 millions d'euros lié à l'incidence de la prise de contrôle des entités du pôle Villages Nature.

Pour rappel, les autres charges opérationnelles sur l'exercice 2022 s'élevaient à -53,1 millions d'euros, comprenant principalement (i) des dépréciations d'actifs et de stocks immobiliers, (ii) des coûts engagés par le Groupe dans le cadre du déploiement de son plan stratégique et (iii) le provisionnement de coûts liés au projet d'évolution des organisations annoncé le 29 septembre 2022.

Impôts

La charge d'impôts s'élève à -26,7 millions d'euros, provenant principalement d'une charge d'impôts exigible en Allemagne et aux Pays-Bas.

Résultat net

Le résultat net du Groupe s'établit à -20,6 millions d'euros. Il intègre notamment 59 millions d'euros de charges opérationnelles non-récurrentes, principalement relatives à Senioriales dans le cadre du processus engagé de cession. Retraité de cet élément, le résultat net aurait été largement bénéficiaire.

Pour rappel, le résultat net de l'exercice 2022 (325,0 millions d'euros) intégrait le gain lié à la conversion de dette en capital dans le cadre des opérations de restructuration pour un montant de 418,4 millions d'euros.

2.4.3 Investissements et structure financière selon le reporting opérationnel

Principaux flux de trésorerie

(en millions d'euros)	2022/2023	2021/2022
Capacité d'auto-financement après intérêts financiers et impôts	+16,7	+28,9
Variation du besoin en fonds de roulement	+80,8	(110,0)
Flux provenant de l'activité	+97,5	(81,1)
Investissements nets liés à l'exploitation	(117,4)	(58,2)
Investissements nets financiers	(12,8)	(10,0)
Acquisition de filiales	+49,3	+8,5
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	+0,3	
Flux affectés aux investissements	(80,7)	(59,8)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS	+16,9	(149,0)
Augmentation de capital en numéraire	+0,2	+200,5
Dividendes versés	(0,6)	-
Variation des emprunts et des dettes	+0,9	+116,1
Autres flux liés aux opérations de financement	(3,7)	+58,4
FLUX AFFECTÉS AU FINANCEMENT	(3,2)	+374,9
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	+13,6	+234,1

NB : sur l'exercice 2022/2023, les flux de trésorerie sont impactés par les opérations de réorganisation capitalistiques et juridiques du pôle Villages Nature Tourisme, finalisées le 13 décembre 2022, qui se sont notamment traduites par :

- un prépaiement par Villages Nature Tourisme de 41,8 millions d'euros HT de loyers à la SCI Nature Equipements 1 (enregistré en flux de trésorerie opérationnels),
- ledit prépaiement étant financé via un versement en numéraire réalisé par le groupe Euro Disney (enregistré en flux d'investissements)

L'exploitation des activités du Groupe génère au cours de l'exercice 2022/2023 une ressource trésorerie de 97,5 millions d'euros, contre un besoin de - 81,1 millions d'euros au titre de l'exercice précédent.

Cette ressource résulte essentiellement de :

- la capacité d'auto-financement (+16,7 millions d'euros), liée principalement à la croissance des performances opérationnelles ;
- la variation du besoin en fonds de roulement (+80,8 millions d'euros). Pour rappel, la consommation de -110,0 millions d'euros sur l'exercice précédent était 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 URSSAF, suspendus au 30 septembre 2021 dans le cadre de la conciliation).

Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'investissement s'établissent à - 80,7 millions d'euros et concernent principalement :

- les investissements réalisés dans le cadre de l'exploitation des sites pour 102,0 millions d'euros, dont :
 - 78,4 millions d'euros d'investissements pour la rénovation et l'amélioration du mix-produit de l'ensemble des domaines Center Parcs, dont 34,4 millions d'euros sur les villages français, 19,2 millions d'euros sur les villages néerlandais, 13,9 millions d'euros sur les villages allemands et 10,8 millions d'euros sur les villages belges.
 - 24,0 millions d'euros d'investissements sur les résidences et villages exploités sous les autres marques du Groupe, dont notamment 13,5 millions d'euros sur les résidences et villages Pierre & Vacances en France et en Espagne et 8,7 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 15,4 millions d'euros (acquisitions de serveurs informatiques, sites web, CRM, ...);
- une augmentation des dépôts et cautionnements pour un montant net de 12,8 millions d'euros ;
- l'incidence, pour un montant de 49,5 millions d'euros, des opérations de réorganisation capitalistiques et juridiques au niveau du pôle Villages Nature Tourisme.

Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations de financement s'établissent à -3,2 millions d'euros et concernent principalement :

- de nouveaux crédits d'accompagnement immobiliers pour un montant (net des remboursements) de 0,9 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 -3,6 millions d'euros.

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>	30.09.2023 Reporting Opérationnel	30.09.2022 Reporting Opérationnel	Variations
Ecart d'acquisition	140,1	138,8	+1,2
Immobilisations nettes	504,7	390,0	+114,6
Actifs en location financement	70,2	74,9	-4,7
TOTAL EMPLOIS	714,9	603,7	+111,2
Fonds propres	212,7	241,1	-28,3
Provisions pour risques et charges	71,0	124,4	-53,4
Dette financière nette	-79,0	-66,8	-12,2
Dette liée aux actifs en location financement	116,8	88,4	+28,4
BFR et autres	393,4	216,6	+176,8
TOTAL RESSOURCES	714,9	603,7	+111,2

NB : bilan notamment impacté par l'intégration à 100% du pôle Villages Nature, historiquement à 50%

La valeur nette comptable des **écarts d'acquisition** s'élève à 140,1 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 15,0 millions d'euros.

L'augmentation des **immobilisations nettes** (+114,6 millions d'euros) provient principalement :

- des investissements nets réalisés dans le cadre de l'exploitation touristique pour 102,0 millions d'euros et sur les systèmes informatiques pour 15,4 millions d'euros, déduction faite des dotations aux amortissements et aux provisions de la période (44,9 millions d'euros) ;
- de l'incidence de l'intégration à 100% du périmètre de Villages Nature suite aux opérations finalisées le 13 décembre 2022 (+40,6 millions d'euros en immobilisations corporelles nettes)
- de la hausse de la valeur des titres mis en équivalence (+7,8 millions d'euros), liée à la hausse du résultat des entités du sous-groupe Adagio
- partiellement compensé par la diminution des autres actifs financiers non-courants (-4,0 millions d'euros).

Les immobilisations nettes au 30 septembre 2023 comprennent principalement :

- 130,2 millions d'euros d'actifs incorporels ; ce montant comprend principalement la valeur nette de la marque Center Parcs pour 85,9 millions d'euros ;
- 301,5 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 224,6 millions d'euros et des villages et résidences des marques Pierre & Vacances, Adagio, Maeva et autres pour une valeur nette de 77,0 millions d'euros ;
- 53,9 millions d'euros d'actifs financiers non courants, comprenant principalement les dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux fournisseurs ;
- 18,3 millions d'euros de titres mis en équivalence, comprenant principalement, au 30 septembre 2023, principalement la participation du Groupe dans le capital de co-entreprises Senioriales et 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 212,7 millions d'euros au 30 septembre 2023 (à comparer à 241,1 millions d'euros au 30 septembre 2022), après prise en compte :

- du résultat net de la période, soit -20,6 millions d'euros ;
- de l'intégration, pour -16,9 millions d'euros, des minoritaires des sociétés Villages Nature des Val d'Europe et Villages Nature Management consolidées par intégration globale depuis le 13 décembre 2022 en conséquence opérations de réorganisation capitalistiques et juridiques du pôle Villages Nature Tourisme
- d'une augmentation des capitaux propres hors résultat d'un montant net de +9,2 millions d'euros.

Le solde des **provisions pour risques et charges** s'établit à 71,0 millions d'euros au 30 septembre 2023 (à comparer à 124,4 millions d'euros au 30 septembre 2022) et comprend principalement :

- les provisions pour litiges, restructuration et fermeture de sites : 42,6 millions d'euros
- les provisions pour rénovation : 12,1 millions d'euros
- les provisions pour pensions et retraites : 11,4 millions d'euros

- la valeur négative des titres des sociétés mises en équivalence : 4,8 millions d'euros

Dettes financières nettes

<i>en millions d'euros</i>	30/09/2023	30/09/2022	Variations
Dettes financières brutes	389,8	403,6	-13,7
Trésorerie	-468,8	-470,3	+1,5
Dettes financières nettes	-79,0	-66,8	-12,2

Le Groupe, fortement endetté au 30 septembre 2021 après deux exercices lourdement impactés par la crise sanitaire, est en **position de dette nette négative depuis deux exercices consécutifs**.

Pour rappel, les opérations de restructuration finalisées le 16 septembre 2022 avaient 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.

Au 30 septembre 2023, le Groupe enregistre une trésorerie de 468,8 millions d'euros, dont 318,5 millions d'euros sont placés sous forme de dépôt à terme ou compte à terme (taux moyen de placement à 3,20%).

La dette financière brute au 30 septembre 2023 (389,8 millions d'euros) correspond principalement :

- à la **dette réinstallée au 16 septembre 2022 pour un montant total de 302,5 millions d'euros** (maturité septembre 2027) 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'Etat** pour un montant de 25,0 millions d'euros ;
- aux **crédits contractés par le Groupe dans le cadre du financement des programmes immobiliers** destinés à être cédés pour 58,4 millions d'euros (principalement 45,5 millions d'euros sur le programme Center Parcs du Lot-et-Garonne et 12,5 millions d'euros sur le programme d'Avoriaz) ;
- aux **lignes de crédit tirées** pour un montant de 1,7 million d'euros ;
- à des **intérêts courus** pour un montant de 0,8 million d'euros ;
- à **divers crédits bancaires** pour un montant de 0,8 million d'euros ;
- à des **dépôts et cautionnements** pour un montant de 0,6 million d'euros ;

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.

Ratios bancaires

Les covenants de la dette réinstallée dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe prévoient le respect de 3 ratios financiers : un premier comparant la dette du Groupe avec l'EBITDA ajusté consolidé chaque semestre, un second vérifiant un minimum de trésorerie (également chaque semestre), et un dernier vérifiant un maximum de CAPEX annuel. Au 30 septembre 2023, ces covenants sont respectés.

Génération de trésorerie opérationnelle

Au cours de l'exercice 2022/2023, le Groupe a généré une trésorerie opérationnelle de 55,6 millions d'euros, provenant de l'EBITDA et de la variation du besoin en fonds de roulement (49,7 millions d'euros), permettant de couvrir les CAPEX (-118,7 millions d'euros) et l'impôt (-36,2 millions d'euros).

3. Perspectives

Le portefeuille de réservations touristiques engrangé à date, en hausse par rapport à celui de l'exercice précédent, représente les deux tiers de l'objectif budgété pour le 1^{er} semestre 2023/2024 et le tiers de l'objectif budgété pour l'ensemble de l'exercice. Cette croissance, constatée sur l'ensemble des marques, est liée à la fois à une hausse du prix moyen de vente et une progression du nombre de nuits vendues.

Le Groupe poursuit parallèlement l'exécution de son plan stratégique, avec une attention particulière portée sur la maîtrise de ses coûts dans un environnement inflationniste.

Compte tenu de la dynamique de l'activité sur le début du 1^{er} semestre et de l'exécution rigoureuse du plan RéInvention, le Groupe prévoit, pour l'exercice 2024, un EBITDA ajusté compris entre 145 millions d'euros et 150 millions d'euros.

Le Groupe mettra à jour ses objectifs financiers précédemment communiqués au titre des exercices 2025 et 2026 à l'occasion de la tenue d'un Capital Market Day dans les prochains mois.

4. Analyse des résultats de la Société

4.1 Situation de l'activité de la Société

Pierre et Vacances SA, 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 2023, 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.

4.2 Évolution de l'activité

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2022/2023 s'élève à 31,4 millions d'euros, contre 31.1 millions d'euros pour l'exercice précédent, soit une croissance de 0,3 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires généré au titre de l'exercice 2022/2023 se décompose principalement comme suit :

- 12.6 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 ;
- 18.8 millions d'euros de facturation de diverses prestations de services dont 15.0 millions d'euros de refacturation de *management fees*.

Le résultat d'exploitation se traduit par une perte de 10.2 millions d'euros, à comparer à une perte de 3.8 millions d'euros au titre de l'exercice 2021/2022.

Il comprend principalement :

- des produits d'exploitation à hauteur de 38.8 millions d'euros contre 86.7 millions d'euros au titre de l'exercice précédent), dont 7.4 millions d'euros relatifs à un transfert en charges exceptionnelles de frais et honoraires notamment liés aux Opérations de Restructuration
- des charges d'exploitation à hauteur de 49 millions d'euros, en diminution par rapport à l'exercice précédent (90.5 millions d'euros en 2021/2022), principalement liée aux frais et commissions générés par les Opérations de Restructuration du précédent exercice

Le résultat financier négatif de l'exercice 2022/2023 s'établit à 44 millions d'euros, contre un résultat financier déficitaire de 305.2 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 112.3 millions d'euros dont 43.3 millions d'euros de reprises de provisions sur situation nette négative sur filiales (Set PV España, PV Holding et Gie's), 66.6 millions d'euros de reprises de provisions sur compte courant de Villages Nature du Val d'Europe, 1.5 millions d'euros de reprises de provisions pour dépréciation des actions propres et 1 million d'euros de transfert de charges financières.
- d'autres intérêts et produits assimilés pour 14.4 millions d'euros, principalement des intérêts sur placements financiers pour 8.7 millions d'euros et 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 5.7 millions d'euros ;
- de charges d'intérêts et assimilées pour 28.0 millions d'euros comprenant notamment :
 1. des intérêts sur emprunts bancaires pour 12.1 millions d'euros dont 6 millions d'euros relatifs à l'emprunt « Facility 1 » 1 million d'euros relatif au maintien de taux et 3.6 millions d'euros relatif à l'emprunt de 80 millions d'euros vis-à-vis de Pierre & Vacances FI SNC ;
 2. des autres charges financières pour 16 millions d'euros dont 12,8 millions d'euros concernant la cession par Pierre & Vacances FI SNC de la créance SET PV Espana et 2.5 millions d'euros pour l'allocation des pertes (2.2 millions d'euros pour le GIE PVCP Services Holding et 0.3 millions d'euros pour le GIE PVCP Services)
- de dotations financières aux amortissements et aux provisions pour 145.4 millions d'euros, dont :
 1. 78.9 millions d'euros de provisions pour situation nette négative principalement pour PVCP Immobilier Holding (78 millions d'euros),

2. 55.7 millions d'euros de provisions pour dépréciation de titres principalement sur Villages Nature® Val d'Europe (54 millions d'euros) et 1.3 millions d'euros de provisions pour dépréciation des actions propres,
3. 0.8 million d'euros de provisions pour compte courant PV Maroc,
4. 10 millions d'euros de provisions sur le prêt participatif SET PV España

Le **résultat exceptionnel** est une perte de 31 millions d'euros pour l'exercice 2022/2023 contre une perte de 35.3 millions d'euros constatée l'an dernier. Ce résultat est principalement constitué de coûts de restructuration pour un montant de 13 millions d'euros, de subventions accordées aux GIE PVCP Services Holding et GIE PVCP Services pour un montant de 16.1 millions d'euros et une provision pour réaménagement des locaux pour un montant de 2 millions d'euros.

Pierre et Vacances SA, en qualité de mère du groupe d'intégration fiscale, a comptabilisé une économie d'impôt de 10.4 millions d'euros sur l'exercice 2022/2023 résultant de l'intégration fiscale.

En conséquence, le **résultat net** de l'exercice est une perte de 74.9 millions d'euros contre une perte de 331.3 millions d'euros constatée l'an dernier.

4.3 Évolution de la structure bilancielle

Le **total du bilan** s'élève à 1 520.5 millions d'euros au 30 septembre 2023 contre 1 513.6 millions d'euros au 30 septembre 2022, soit une augmentation de 6.9 millions d'euros.

La **valeur nette comptable des titres de participations** au 30 septembre 2023 s'élève à 976,5 millions d'euros, à comparer à 976.6 millions d'euros au 30 septembre 2022

La valeur des titres de participation au 30 septembre 2023 se compose des principaux titres suivants (en millions d'euros) :

▪ CP Holding	794,6
▪ PV Fi	80,4
▪ PV Marques	60,7
▪ City Holding	29,6
▪ PVCP Gestion Exploitation	10,6
▪ Adagio	0,5

Les **capitaux propres** de Pierre et Vacances SA diminue au cours de l'exercice 2022/2023 de 74.8 millions d'euros, et s'élèvent à 849.3 millions d'euros au 30 septembre 2023. Cette diminution correspond à la prise en comptes de l'affectation du résultat N-1.

Les **provisions pour risques et charges** s'élèvent au 30 septembre 2023 à 345,4 millions d'euros à comparer à 315.6 millions d'euros au 30 septembre 2022.

Les provisions pour risques et charges au 30 septembre 2023 correspondent principalement aux provisions couvrant les situations nettes négatives de filiales (notamment PVCP Immobilier Holding SAS pour 323.1 millions d'euros, PV Holding pour 6.7 millions d'euros, Set PV España pour 14,3 millions d'euros, PVCP China pour 12,9 millions d'euros) et une provision pour les locaux non utilisés pour 2 millions d'euros

Concernant la structure des **dettes financières** (250.8 millions d'euros), aux 96.9 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 128,8 millions d'euros.

4.5 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

4.6 Filiales et participations

L'activité de ces principales filiales au cours de l'exercice 2022/2023 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 2022/2023, ces entités ont enregistré un résultat net respectif de +2.4 million d'euros, -1.6 millions d'euros, -1,1 million d'euros et +1.6 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 -3.9 millions d'euros au titre de l'exercice 2022/2023 ;
- 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. Son résultat est de +0.6 million d'euros sur l'exercice 2022/2023 ;

- 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 5.0 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, le résultat de la SNC Pierre & Vacances FI s'élève à +1.2 millions d'euros ;
- PV-CP Immobilier Holding est une société sous-Holding des activités immobilières. Au titre de l'exercice 2022/2023 présente une perte de -63.2 millions d'euros.

Au cours de l'exercice 2022/2023, la société n'a pas réalisé de mouvement sur ces principales filiales et participations.

4.7 Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le déficit de l'exercice ainsi qu'il suit :

▪ au report à nouveau pour : - 74 938 421.48	- 74 938 421.48 euros

Après cette affectation, les capitaux propres seront répartis de la façon suivante :

▪ capital social (454 372 343 x 0,01 euro) :	4 544 343.59 euros
▪ primes d'émission :	870 129 415.64 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	849 262 456.89 euros

4.8 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.

4.9 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

4.10 Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

Nature des indications	2019	2020	2021	2022	2023
I- Situation financière de l'entreprise					
a) Capital social	98 052,00	98 935,00	98 935,00	4 544,00	4 544,00
b) Nombre d'actions émises	9 805 232	9 891 447	9 891 447	454 372 343	454 433 323
c) Valeur nominale (en euros)	10,00	10,00	10,00	0,01	0,01
II- Opérations et résultats de l'exercice					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	7 936,00	7 675,00	15 329,82	31 124,95	31 370,50
b) Résultat avant impôts, amortissements et provisions	-2 574,00	-2 538,00	-72 205,00	-64 665,18	-52 288,61
c) Impôt sur les bénéfices	-16 753,00	-4 935,00	-2 767,77	-12 989,96	-10 405,19
d) Résultat après impôts, amortissements et provisions	-61 870,00	-135 370,00	-135 385,51	-331 395,91	-74 938,42
e) Montant des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
III- Résultat par action (en euros)					
a) Résultat après impôts, avant amort. et provisions	1,45	0,69	-7,02	-5,22	-0,09
b) Résultat après impôts, amortissements et provisions	-6,31	-13,68	-13,68	-0,73	-0,16
c) Dividende attribué à chaque action	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV- Personnel					
a) Nombre de salariés				7	7
b) Montant de la masse salariale				1 417	3 684
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux					

4.11 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 cloture : 30 septembre 2023

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu												
Date de clôture : 30 septembre 2023												
Montants en milliers d'euros	Article D. I.- 1° : Factures <u>reçues</u> non réglées la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. I.- 2° : Factures <u>émises</u> non réglées la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jours (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	90 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jours (indicatif)	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	61	51	33	18	36	138	17	1	1	0	10	12
Montant total des factures concernées TTC	651 043	270 036	262 008	383 420	245 232	1 160 696	494 016	24 944	70 398	0	43 994	139 337
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	2%	1%	1%	1%	1%	3%						
Pourcentage du chiffre d'affaires l'exercice HT							2%	0%	0%	0%	0%	0%
(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 contractuels						Délais contractuels					
	Délais légaux						Délais légaux					

COMPTES CONSOLIDES ANNUELS
AU 30 SEPTEMBRE 2023

CERTIFIES CONFORMES
Le Directeur Général
Franck GERVAIS

Valid Signed par franck gervais
le 13-02-2024

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	26
Note 4 – Informations par secteur opérationnel	30
Note 5 – Ecart 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	43
Note 17 – Provisions	44
Note 18 – Dettes financières	48
Note 19 – Instruments Financiers	52
Note 20 – Risques de marché	53
Note 21 – Obligations locatives	55
Note 22 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés et Autres passifs courants et non courants	56
Note 23 – Variation du besoin en fonds de roulement	57
Note 24 – Echancier des créances et des dettes	58
Note 25 – Chiffre d'affaires	58
Note 26 – Achats et services extérieurs	59
Note 27 – Charges de personnel	60
Note 28 – Dotations nettes aux amortissements et provisions	60
Note 29 – Autres charges et produits d'exploitation	60
Note 30 – Autres charges et produits opérationnels	61
Note 31 – Résultat financier	62
Note 32 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés	63
Note 33 – Résultat par action	64
Note 34 – Effectifs	66
Note 35 – Engagements hors bilan	66
Note 36 – Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration	68
Note 37 – Transactions avec les parties liées	69
Note 38 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2022/2023	70

Pierre et Vacances
Société anonyme au capital de 4 544 343,58 €
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 2023

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

(en milliers d'euros)	Note	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Chiffre d'affaires	25	1 786 465	1 612 313
Achats et services extérieurs	26	-783 668	-691 932
Charges de personnel	27	-432 659	-388 441
Amortissements et provisions	28	-301 638	-264 439
Autres produits d'exploitation	29	9 002	31 772
Autres charges d'exploitation	29	-22 347	-23 971
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		255 155	275 302
Autres charges et produits opérationnels	30	-66 133	-38 694
RESULTAT OPERATIONNEL		189 022	236 608
Gain provenant de la restructuration de la dette	31		418 437
Produits financiers	31	11 684	2 715
Charges financières	31	-251 209	-318 623
RESULTAT FINANCIER		-239 525	102 529
Impôts sur les résultats	32	-19 311	-32 925
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	10	6 599	-14 933
RESULTAT NET		-63 215	291 279
Dont :			
- Part du groupe		-63 099	291 095
- Participations ne donnant pas le contrôle		-116	184
Résultat net part du groupe par action (en euros)	33	-0,14	10,28
Résultat net part du groupe dilué par action (en euros)	33	-0,14	10,28

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
RESULTAT NET	-63 215	291 279
Différence de conversion	101	224
Variation de la juste valeur des instruments de couverture documentés en couverture de flux de trésorerie, nette d'impôts	677	
Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)	778	224
Ecart actuariel sur engagements de retraite net d'impôts	597	2 618
Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)	597	2 618
Autres éléments du résultat global après impôts	1 375	2 842
RESULTAT GLOBAL TOTAL	-61 840	294 121
Dont : - part du groupe	-61 724	293 937
- participations ne donnant pas le contrôle	-116	184

III. BILAN CONSOLIDE (En milliers d'euros)

ACTIF	Note	30/09/2023	30/09/2022
Ecart d'acquisition	5	140 059	138 819
Immobilisations incorporelles	6	130 207	123 207
Immobilisations corporelles	8	274 614	197 664
Droit d'utilisation	9	2 562 378	2 142 959
Titres mis en équivalence	10	15 338	7 030
Titres de participation non consolidés	11	781	813
Autres actifs financiers non courants	12	53 884	57 919
Actifs d'impôts différés	32	47 115	60 394
ACTIFS NON COURANTS		3 224 376	2 728 805
Stocks et encours	13/23	135 894	146 928
Clients et comptes rattachés	14/23	171 743	202 876
Autres actifs courants	14/23	286 006	244 876
Actifs financiers courants	14/23	23 365	106 724
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	468 836	470 336
ACTIFS COURANTS		1 085 844	1 171 740
Actifs destinés à être cédés	2.5	48 297	-
TOTAL DE L'ACTIF		4 358 517	3 900 545

PASSIF	Note	30/09/2023	30/09/2022
Capital social	16	4 544	4 544
Primes d'émission		352 912	352 742
Actions propres		-1 558	-1 547
Autres éléments du résultat global		5 170	3 795
Réserves		-708 837	-1 006 756
Résultat consolidé		-63 099	291 095
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		-410 868	-356 127
Participations ne donnant pas le contrôle		-14 904	551
CAPITAUX PROPRES		-425 772	-355 576
Dettes financières à long terme	18	328 953	384 584
Obligations locatives long terme	21	3 080 453	2 607 226
Provisions à caractère non courant	17	32 014	115 187
Passifs d'impôts différés	32	425	17 192
PASSIFS NON COURANTS		3 441 845	3 124 189
Dettes financières à court terme	18	60 897	18 988
Provisions à caractère courant	17	14 651	21 953
Obligations locatives court terme	21	213 285	193 473
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22/23	367 954	310 833
Autres passifs courants	22/23	603 909	578 617
Passifs financiers courants	22/23	6 526	8 068
PASSIFS COURANTS		1 267 222	1 131 932
Passifs destinés à être cédés	2.5	75 222	-
TOTAL DU PASSIF		4 358 517	3 900 545

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

(en milliers d'euros)	Note	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Opérations d'exploitation			
Résultat net consolidé		-63 215	291 279
Amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif courant)		281 037	256 509
Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat		6 657	-
Plus et moins-values de cession		-8 349	3 697
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		-6 599	14 933
Coût de l'endettement financier net	27	13 519	40 531
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	27	223 605	221 985
Gain provenant de la restructuration de la dette	2.2	-	-418 437
Gains/Pertes sur contrats de location IFRS16		424	790
Impôts sur les résultats (y compris impôts différés)	28	19 297	32 925
Capacité d'autofinancement générée par l'activité		466 376	444 212
Intérêts nets payés		-13 073	-35 886
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	27	-223 605	-221 985
Impôts payés		-34 617	2 954
Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôt		195 082	189 295
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	20	123 522	-103 566
<i>Stocks et en cours</i>	20	9 591	-263
<i>Autres éléments du besoin en fonds de roulement</i>	20	113 931	-103 303
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (I)		318 603	85 729
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	5 / 7	-117 861	-58 893
Acquisitions d'immobilisations financières		-14 060	-23 045
Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)	2.3	49 304	-5 443
Sous-total des décaissements		-82 617	-87 380
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		417	649
Cessions d'immobilisations financières		1 238	12 998
Cessions de filiales (net de la trésorerie cédée)		-46	0
Sous-total des encaissements		1 609	13 647
Dividendes reçus (ou remontée de résultat) des sociétés mises en équivalence		330	58
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (II)		-80 678	-73 675

(en milliers d'euros)	Note	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Opérations de financement			
Augmentation de capital en numéraire de la société mère		171	200 467
Acquisitions et cessions d'actions propres	15	-37	-26
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		77	-
Dividendes versés aux minoritaires		-658	-
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	17	4 451	139 022
Remboursements d'emprunts	17	-2 816	-138 138
Variation des obligations locatives IFRS 16	18	-225 464	-170 176
Impact des effets de change et divers		-3	-129
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)		-224 280	31 019
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (IV = I + II + III)		13 645	43 072
Trésorerie d'ouverture (V)	14	455 076	220 957
Lignes de crédit tirées et réinstallées sous forme de dette ou capitalisées durant la restructuration (VI)	18	-	191 046
Trésorerie liée aux activités destinées à être cédées		-1 589	-
Trésorerie de clôture (VII = IV + V + VI)	14	467 093	455 076

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 des instruments de couverture	Réserves	Résultats consolidés	Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
(en milliers d'euros)											
Solde au 30 septembre 2021	9 883 483	88 035	20 350	-1 558	-121	78	-678 034	-426 443	-988 782	368	-988 414
Autres éléments du résultat global					224				224		224
Ecart actuariel sur engagements de retraite							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	444 478 880	-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	-350 127	551	-355 578
Autres éléments du résultat global					101	677			778		778
Ecart actuariel sur engagements de retraite							597		597		597
Résultat net								-63 099	-63 099	-116	-63 215
Résultat global total					101	677	597	-63 099	-61 724	-116	-61 840
Augmentation de capital	62 015		170						170		170
Distribution de dividendes										-658	-658
Variation des actions auto-détenues				-11			-26		-37		-37
Charges liées aux plans d'options							6 657		6 657		6 657
Autres mouvements							193		193	-14 497	-14 304
Affectation résultat							291 095	-291 095		-184	-184
Solde au 30 septembre 2023	484 434 368	4 544	352 912	-1 558	204	863	-704 534	-63 099	-410 868	-14 804	-425 772

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 30 novembre 2023, les états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2023.

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 2022/2023 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2023 (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 2022/2023 sont les mêmes que celles retenues pour les comptes consolidés de l'exercice 2021/2022 à l'exception de celles adoptées par l'Union Européenne, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2022 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 2022, ont été retenues pour l'élaboration des états financiers de l'exercice 2022/2023.

Ces nouvelles normes, interprétations et amendements qui n'avaient pas été anticipés dans les états financiers de l'exercice 2021/2022 correspondent à :

- Amendements à IFRS 3 – Modification du cadre conceptuel ;
- Amendements à IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service ;
- Amendements à IAS 37 – Clarification des coûts à retenir lors de l'analyse des contrats déficitaires ;
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018 – 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16).

L'application des amendements de ces normes n'a pas d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

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 2023, 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 2023 :

- Amendement à IAS 1 « Informations à fournir sur les méthodes comptables » ;
- Amendement à IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants » ;
- Amendement à IAS 8 « Définition d'une estimation comptable » ;
- Amendement à IAS 12 « Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultat d'une même transaction » ;
- IFRS 17 « Contrats d'assurance – Principe de comptabilisation, évaluation, présentation ».

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 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 placements dans les instruments de capitaux propres. A compter de la clôture au 30 septembre 2023, 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.

1.5 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 de la valeur d'entrée des actifs et passifs dans le cadre du rachat des parts résiduelles des sociétés du pôle Villages Nature, le calcul de la valeur des actifs destinés à être cédés au sens de la norme IFRS 5, la valorisation des goodwill, 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 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.

1.6 – 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.

1.7 – 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.

1.8 – 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 « Ecart 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 (résultat non courant).

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.

1.9 – 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 des lignes séparées du bilan (« Actifs destinés à être cédés » et « Dettes liées aux actifs destinés à être cédés »), dès lors qu'ils sont disponibles en vue de leur vente immédiate, que celle-ci est hautement probable et que leur valeur comptable sera principalement recouvrée par leur cession plutôt que par leur utilisation.

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.

1.10 – 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.

1.11 – 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.

1.12 – 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 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.

1.13 – 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'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.

1.14 – 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 euros, 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.

1.15 – 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.

Les prêts, créances rattachées à des participations 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.

1.16 – 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.

1.17 – 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 déterminé de manière statistique sur la base d'un pourcentage de dépréciation sur les créances clients en fonction de leur antériorité et du canal de vente respectif.

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.

1.18 – 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 et moyen terme (Sicav et Fonds Communs de Placement) répondant aux critères fixés par la norme IAS 7 ; ils sont notamment 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.

1.19 – 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.

1.20 – 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 (hors attribution dans le cadre de la restructuration financière du Groupe) 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'Epargne 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.

1.21 – 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 ou au cours 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.

1.22 – 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.

1.23 – 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 avec des caps, la dette financière dont les flux sont couverts reste comptabilisée au coût amorti.

1.24 – 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 ou des options de taux.

La politique du Groupe est de réduire son exposition aux fluctuations des taux d'intérêts. Ce risque fait 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.

Le Groupe applique la comptabilité de couverture 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 est confirmée par des cotations d'établissements financiers.

Les variations de juste valeur des instruments documentés comme instruments de couverture de flux de trésorerie sont comptabilisées directement dans les capitaux propres pour la partie efficace de la couverture. En l'absence de relation de couverture documentée les variations de valeur des instruments financiers dérivés sont enregistrées en résultat financier. La partie inefficace des couvertures documentées est également enregistrée en résultat financier.

1.25 – 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.

1.26 – 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.

1.27 – 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 1.28 « 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 1.26 « 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.

1.28 – 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.

1.29 – 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 (hors attribution dans le cadre de la restructuration financière du Groupe).

1.30 – 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, à des abandons de projets immobiliers d'une matérialité significative pour le Groupe ainsi qu'à des attributions d'actions dans le cadre de la restructuration financière du Groupe).

1.31 – 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.

1.32 – 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 2023, 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 2022 : le Groupe n'a pas comptabilisé de passif complémentaire au titre des positions fiscales incertaines au cours de l'exercice.

1.33 – 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 ordinaires ou d'actions de préférence. 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.

1.34 – 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 ponctuels mais extrêmes (tempêtes, inondations, grêle, etc...) ;
- des risques physiques chroniques s'installant sur le long terme (baisse de l'enneigement, érosion, montée des eaux, etc...) ;
- des risques liés à l'adaptation des processus opérationnels aux nouvelles conditions d'exploitation (restrictions d'eaux, modifications des conditions d'approvisionnement, 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.

Ces risques seront toutefois accompagnés d'opportunités autour du développement d'un nouveau tourisme plus adapté aux nouvelles conditions climatiques.

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 écologique et s'est fixé pour objectif de réduire ses émissions de gaz à effet de serre, selon une trajectoire validée par l'organisme SBTi. 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 intègre systématiquement une analyse des risques climatiques pour les nouveaux projets de développement.

Pour l'exercice 2022/2023, 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 du Groupe 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 Point sur les négociations avec les bailleurs individuels

Dans le cadre de la négociation avec ses bailleurs individuels sur le traitement des loyers de la période de 16 mois impactée par la crise sanitaire (entre mars 2020 et juin 2021), le Groupe a proposé plusieurs avenants au contrat de bail à ses propriétaires. Le taux d'adhésion global (tout avenant confondu) s'élève à 81%.

Au 30 septembre 2023, l'ensemble des risques relatifs au non-paiement des loyers aux bailleurs non-signataires d'un avenant au titre des périodes de fermetures (en ce compris les périodes de fermetures administratives) est inscrit au passif du bilan.

A la date d'arrêté des comptes de l'exercice 2022/2023 :

- 66 décisions ont été rendues à ce jour dans le cadre de procédures introduites par des bailleurs individuels à l'encontre du Groupe :
 - en référé : 28 décisions ont été rendues. 19 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 loyers impayés. 8 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 ;
 - au fond : 32 décisions ont été rendues, dont 27 défavorables au Groupe dans la mesure où les juridictions du fond se rallient quasi systématiquement à la décision de la Cour de cassation.
 - en appel : 6 décisions ont été rendues, dont une confirme la résolution judiciaire du bail sur la résidence BELLEVILLE pour un bailleur.

2.2 Attribution gratuite d'actions au bénéfice de salariés et mandataires sociaux du Groupe

Le Conseil d'Administration, à l'occasion de ses séances des 3 octobre 2022, 30 mars 2023 et 24 mai 2023, a attribué 1 000 actions de préférence dites « ADP 2022-1 », soit la totalité de l'enveloppe autorisée par l'assemblée générale du 8 juillet 2022. Ces actions sont susceptibles de donner droit, sur conversion, à un maximum de 22.916.004 actions ordinaires de la Société à horizon septembre 2026 au bénéfice de membres de la Direction.

Le Conseil d'Administration du 3 octobre 2022 a également attribué 205 actions de préférence dites « ADP 2022-2 », soit la totalité de l'enveloppe autorisée par l'assemblée générale du 30 septembre 2022. Ces actions sont susceptibles de donner droit, sur conversion, à un maximum de 20.500.000 actions ordinaires de la Société au bénéfice de Monsieur Gérard Brémond à compter d'octobre 2024 et jusqu'à l'issue d'une période de 5 ans à compter de leur date d'attribution (étendue à 7 ans en l'absence d'OPA sur la Société).

Ces actions de préférence, dépourvues de droit de vote et ne donnant pas droit à dividendes, sont convertibles en actions ordinaires existantes ou à émettre en fonction de conditions de performance et de présence¹.

Le Conseil d'Administration a également arrêté le principe de l'attribution gratuite d'un maximum de 5.453.143 actions ordinaires de la Société en trois tranches au bénéfice de managers du Groupe, dont 1.743.390 actions ont été attribuées à date au titre de la première tranche. Ces actions nouvelles ou existantes seront acquises à horizon fin 2026 en fonction de conditions de performance et de présence proches de celles des « ADP 2022-1 ».

Ces trois plans d'attribution d'actions gratuites de préférence rentrent dans le champ d'application de la norme IFRS 2 : les coûts directs associés à ces plans (6,6 M€ au 30 septembre 2023) ont été comptabilisés en contrepartie des capitaux propres en tenant compte de la période d'acquisition d'un an et de la durée des services rendus par les bénéficiaires (période de 2 à 4 ans en fonction du plan).

Les charges sociales liées ont, elles, été comptabilisées selon le timing d'acquisition juridique des actions (un an) mais en contrepartie d'une dette et correspondent à 20% des coûts directs associés aux plans.

¹ Se reporter au Document d'Enregistrement Universel, p 82, déposé auprès de l'AMF le 17 mars 2022 et disponible sur le site internet du Groupe : www.groupepvc.com

2.3 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.

A la suite de cette opération, le Groupe a pris le contrôle des huit entités du pôle Villages Nature et les consolide par intégration globale depuis le 13 décembre 2022, les nouveaux pourcentages d'intérêts dans chaque entité sont présentés dans la note 3. Le prix d'acquisition est essentiellement composé de l'apport en numéraire du prépaiement de loyer. Cette opération a eu pour conséquence d'augmenter le bilan du Groupe en date d'acquisition d'environ 200 millions d'euros avant mise à la juste valeur des actifs et passifs, principalement les immobilisations corporelles et droits d'utilisation pour 146 millions d'euros. Le pôle Villages Nature a contribué au chiffre d'affaires annuel pour 57,7 millions depuis le 13 décembre, date de sa prise de contrôle.

La prise de contrôle s'analyse comme la cession de la quote-part antérieurement détenue et une nouvelle acquisition à la date de la prise de contrôle. La première consolidation en intégration globale appelle un exercice de mise à la juste valeur de l'ensemble des actifs et passifs de l'ensemble du pôle Villages Nature. La différence entre la situation nette réévaluée et la valeur des titres a été comptabilisée en compte de résultat en autres charges et produits opérationnels. Y compris l'effet de la perte sur cession de la quote-part antérieurement détenue et la mise à la juste-valeur des actifs et passifs du pôle, l'impact de la prise de contrôle s'établit à 9,7 millions d'euros et constitue un écart d'acquisition négatif (ou badwill). Le badwill lié à cette opération s'explique par l'obligation du partenaire de la co entreprise (Euro Disney Associés) de céder sa participation et de renoncer au projet de développement du parc existant lui permettant d'atteindre la taille critique nécessaire pour être rentable, dans un contexte où il lui était impossible de réaliser des synergies et où le développement du parc, nécessaire pour atteindre la rentabilité attendue, nécessitait la mobilisation de capitaux supplémentaires.

Dans le cadre de l'exercice de mise à la juste valeur des actifs et passifs du pôle Villages Nature, le Groupe a mandaté des experts indépendants afin de fiabiliser l'évaluation à la juste valeur des actifs et passifs acquis à l'issue de cette transaction. Les ajustements de valeur enregistrés en conclusion de la mission des experts sont venus ajuster les actifs et passifs du périmètre acquis et donc le badwill de l'opération. Ils concernent essentiellement la valeur des

stocks résiduels portés par les SNC et la valeur du droit d'utilisation relatif aux équipements centraux du parc (incluant l'Aqualagon).

2.4 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'achat d'options de taux (CAP). Cette couverture a été documentée par le Groupe en conformité avec la norme IFRS 9 relatives aux instruments financiers sous forme de couverture de flux de trésorerie.

La valeur temps des options achetées a été assimilée au coût de couverture conformément à la possibilité offerte par la norme. Par conséquent, les variations de la valeur temps de ces options ont été comptabilisées dans les autres éléments du résultat global.

La valeur intrinsèque de ces options constitue un instrument de couverture dont les variations sont également comptabilisées dans les autres éléments du résultat global.

L'amortissement de la prime d'origine et les coupons courus et échus sur les caps impactent le résultat financier, en contrepartie des OCI et par symétrie avec la dette couverte.

Les options mises en place en novembre 2022 couvriront jusqu'en juin 2024 un nominal de 136,5 millions d'euros de dette, ce qui représente 89% de la dette à taux variable portée par Pierre et Vacances SA. 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.

Les options mises en place en juillet 2023 couvriront jusqu'en juin 2025 un nominal de 34,1 millions d'euros de dette. Elle dispose d'un strike à 3,0% sur l'euribor 3 mois. Pour la mise en place de ces options, le Groupe a versé une prime de 0,3 millions d'euros.

Au 30 septembre 2023, la juste-valeur des options comptabilisées sous forme de couverture de flux de trésorerie est de 2,1 M€. La réserve constituée dans les autres éléments du résultat global et relative à ces mêmes options après effet de l'imposition différée est de 0,7 M€ à la même date. L'impact de ces caps dans le résultat financier de l'exercice 2022/2023 est de (1,1) millions d'euros.

2.5 Senioriales

A la date de la clôture des comptes arrêtés au 30 septembre 2023, le Groupe est engagé dans un processus de cession des activités d'exploitation à bail des résidences Senioriales. Le Groupe a notamment reçu une lettre d'intérêt le 31 juillet 2023 qui s'est concrétisée par la signature d'une lettre d'exclusivité le 18 octobre 2023 concernant les activités citées. Cet accord d'exclusivité est à échéance au 29 février 2024.

Le périmètre concerné par cette offre a donc été reclassé le 30 septembre 2023 sur les lignes spécifiques du bilan prévues pour les actifs destinés à être cédés car ils respectent les trois critères de la norme IFRS 5, à savoir :

- Sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue.
- L'actif est disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel (sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs),
- Sa vente est hautement probable dans les douze mois.

Le périmètre Senioriales concerné ne répond pas à la définition d'une activité abandonnée au sens des normes IFRS car il ne respecte aucune des trois conditions édictées par les normes sur le sujet notamment il ne constitue pas une ligne d'activité principale et distincte dans l'information sectorielle. En conséquence, seul le bilan a été retraité pour l'arrêt des comptes annuels 2022/2023 : l'ensemble des actifs et des passifs du périmètre Senioriales concerné a été reclassé sur des lignes uniques en bas du bilan appelées « actifs destinés à être cédés » et « dettes liées aux actifs destinés à être cédés ».

Avant le classement en actifs destinés à être cédés, l'entreprise doit évaluer les actifs à la valeur la plus basse entre leur valeur comptable et leur juste valeur nette des frais de cession à la date du reclassement soit le 30 septembre

2023. L'impact de la revalorisation a été constaté en résultat opérationnel non courant (sur la ligne autres charges et autres produits opérationnels) pour un montant de 22,2 M€.

Le périmètre Senioriales concerné fait partie du secteur opérationnel « Grands projets et Senioriales ». Le reclassement est donc comptabilisé sur ce secteur.

Note 3 – Liste des principales entités consolidées

Au cours de l'exercice 2022/2023, le Groupe a acquis les parts résiduels des entités du pôle Villages Nature (détails de l'opération expliqués dans la note 2.3).

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
SAS	GUEST'UP	Mise en équivalence (ME)	45	0	FRANCE
SAS	Pastel Asset Management	Mise en équivalence (ME)	15	0	FRANCE
SNC	Pierre & Vacances FI	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement 47	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement 51	Non intégré (NI)	0	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	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SAS	Pierre et Vacances Maroc	Globale (IG)	100	100	MAROC
SAS	PV-CP China Holding SAS	Non intégré (NI)	0	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 Büttjädinger 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 Unternehmungsgesellschaft (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'aillette	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH	Globale (IG)	90	90	ALLEMAGNE
SA	Foncière 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
S. 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 België	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SARL	Pierre et Vacances Center Parcs Suisse GmbH	Globale (IG)	100	100	SUISSE
SARL	Sunparks BV	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SA	Sunparks Leisure	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SAS	Villages Nature Tourisme S.A.S	Globale (IG)	100	50	FRANCE
Pierre & Vacances					
SASU	ALP Agence	Globale (IG)	100	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 Estereil	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	FILAO	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SA	Hotelière Hausmann SA	Non intégré (NI)	0	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	Orion	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE

SA	Orion Vacances SA	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SAS	P&V Rénovation Tourisme	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SARL	P&V Sales & Marketing UK Limited	Globale (IG)	100	100	ROYAUME UNI
SAS	Pierre & Vacances Esterel Développement	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SARL	Pierre & Vacances Maeva Distribution Espana S.L.	Non intégré (NI)	0	100	ESPAGNE
SARL	Puy Saint Vincent	Globale (IG)	100	0	FRANCE
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
SARL	La Cime de Thorens	Globale (IG)	100	0	FRANCE
SAS	SAS Résidences MGM	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SARL	SGRT	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	SNC Société Hotelière de la Plage du Helleux	Globale (IG)	100	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.	Non intégré (NI)	0	100	ESPAGNE
SARL	Sociedad de Explotacion Turistica Pierre et 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	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
SNC	m Development Company Limited	Mise en équivalence (ME)	44	44	CHINE
SNC	Belle Dune Clarière	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Biarritz Loisirs	Globale (IG)	100	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 Francs Hébergements	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Bois Francs Rénovation II	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Caen Meslin Loisirs	Mise en équivalence (ME)	40	40	FRANCE
SNC	Chaumont Hébergements	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	Immaliance Seniors le Pin	Globale (IG)	51	51	FRANCE
SNC	La Gare de Bois Roger	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SAS	LAB Senioriales	Globale (IG)	100	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'Izon	Non intégré (NI)	0	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 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 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 Montoux	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Nancy	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Pollestres	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Pourrières	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Rambouillet	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
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 du Pornic	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en ville de Cavaillon	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 Mordelles	Non intégré (NI)	0	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
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	Globale (IG)	50	50	FRANCE
SNC	Meribel Ravines Premium	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Nature Hébergements I	Globale (IG)	100	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
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	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
Ltd liability company	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
SCCV	SCCV Les Senioriales de Fleury sur Orne	Mise en équivalence (ME)	50	50	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
SCI	SCI Puget sur Argens	Mise en équivalence (ME)	50	0	FRANCE
SCCV	Senioriales Clermont Ferrand - Thibault Thevenot -RA	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Sénioriales de Brest	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Sénioriales de Gardanne	Mise en équivalence (ME)	50	0	FRANCE
SNC	Senioriales de Lorient	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Senioriales de Montbazou	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales de Tours – Parc Grandmont	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales du Plessis Trévisé	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Sénioriales du Tampon	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales le Mans	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales NG AGDE	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	SNC Bois du Jariel	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	SNC L'Epinette	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Sud-Ouest Cottages	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Sud-Ouest Equipements	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Villages Nature Equipements I	Globale (IG)	100	50	FRANCE
SNC	Villages Nature Equipements II	Globale (IG)	100	50	FRANCE
SNC	Villages Nature Hébergements I	Globale (IG)	100	50	FRANCE
SNC	Villages Nature Hébergements II	Globale (IG)	100	50	FRANCE
SARL	Villages Nature Management	Globale (IG)	50	50	FRANCE

Note 4 – Informations par secteur opérationnel

INFORMATION SECTORIELLE

Le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs est organisé 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 (425 772) milliers d'euros au 30 septembre 2023 selon le référentiel IFRS (contre (355 576) milliers d'euros au 30 septembre 2022) et à hauteur de 212 704 milliers d'euros selon le Reporting Opérationnel, c'est-à-dire avant retraitement de l'incidence de la norme IFRS 16 (contre 241 018 milliers d'euros au 30 septembre 2022). 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 2023 :

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	Incidence de l'application d'IFRS 16	Total Groupe Normes IFRS
Chiffre d'affaires de l'activité	1 196 170	427 144	232 582	84 217	19 278	1 959 390	-84 862	-43 319	1 831 209
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	-26 135	-472	-83	-375	-17 734	-44 799	54	0	-44 744
Chiffre d'affaires	1 170 035	426 672	232 499	83 842	1 544	1 914 592	-84 808	-43 319	1 786 465
Charge de loyers propriétaires	-291 450	-97 003	-43 169	-10 119	0	-441 741	-5 993	405 933	-41 801
EBITDA ajusté*	137 997	10 148	34 409	-35 679	-9 816	137 058	-13 721	396 946	520 283
dotaions opérationnelles nettes aux amortissements et provisions	-30 431	-11 630	-4 976	186	-116	-46 967	2 281	-220 442	-265 128
Résultat Opérationnel Courant	107 566	-1 484	29 433	-35 493	-9 931	90 091	-11 440	176 504	255 155
Autres charges et produits opérationnels	-36 789	-649	-51	-56 468	34 866	-59 091	613	-7 655	-66 133
Résultat Opérationnel	70 777	-2 133	29 382	-91 960	24 935	31 001	-10 828	168 849	189 022
Investissements de la période	-78 636	-15 045	-10 008	-565	-15 017	-119 271	1 208	202	-117 861
Investissements corporels	-78 552	-13 773	-10 002	-470	-987	-103 784	1 201	202	-102 361
Investissements incorporels	-84	-1 272	-6	-95	-14 030	-15 487	6	0	-15 480

*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 928 820 milliers d'euros, et à 1 342 146 milliers d'euros dont 966 755 milliers d'euros de droits d'utilisation.

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	Incidence de l'application d'IFRS 16	Total Groupe Normes IFRS
Chiffre d'affaires de l'activité	1 093 731	413 454	180 829	107 766	15 446	1 811 226	-90 511	-86 978	1 653 736
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	-26 894	-790	-125	-405	-13 425	-41 439	16		-41 423
Chiffre d'affaires externe	1 067 037	412 664	180 705	107 361	2 021	1 769 787	-90 496	-86 978	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*	138 975	18 665	21 218	-19 677	-2 727	156 453	-6 135	376 048	526 366
dotaions 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	-14 789	-1 248	-13 051	-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

*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.

ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN

Note 5 – Ecart d'acquisition

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Center Parcs	125 103	125 103
Pierre & Vacances	14 956	13 716
Total en valeur nette	140 059	138 819

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 2023, 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 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
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
Ecart 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
Acquisitions	-	15 480	15 480
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-	-370	-370
Entrée / Sortie de périmètre	-	-121	-121
Amortissements et dépréciations	-	-8 496	-8 496
Ecart de conversion et autres	-	507	507
Total des variations de l'exercice	-	7 000	7 000
Au 30 Septembre 2023			
Valeurs brutes	105 777	104 766	210 543
Amortissements et dépréciations cumulés	-9 055	-71 281	-80 336
Valeurs nettes	96 722	33 485	130 207

Les immobilisations incorporelles au 30 septembre 2023 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 2023 pour les actifs incorporels portée au bilan.

Au cours de l'exercice 2022/2023, comme au cours de l'exercice 2021/2022, ces tests de dépréciation n'ont conduit à aucune dépréciation.

- **au poste «Autres immobilisations incorporelles»** pour 33 485 milliers d'euros. La variation de ce poste sur l'exercice provient essentiellement :
 - de 15 480 milliers d'euros d'investissement, incluant des améliorations techniques et fonctionnelles apportées :
 - aux sites internet du Groupe pour 1 914 milliers d'euros,
 - à du matériel informatique pour 2 991 milliers d'euros,
 - à des solutions informatiques développées par le Groupe pour 2 917 milliers d'euros,
 - à des solutions de vente pour 2 984 milliers d'euros
 - à des projets finance et RH pour 1 799 milliers d'euros,
 - à des projets digitaux pour 1 857 milliers d'euros
 - à divers projets informatiques individuellement peu significatifs pour 1 018 milliers d'euros,
 - de 8 496 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 dans la mesure où elles sont, pour chaque UGT, en hausse par rapport à ce Business Plan et justifient de ce fait 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 10,00%, en baisse de -0,25 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 2,00%, en hausse de +0,20 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 : 388 m€)	Pierre & Vacances (France, Espagne et Maeva) (valeur des actifs testés : 79 m€)	Adagio (valeur des actifs testés : 17 m€)
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'actualisation	Augmentation d'un demi point du taux d'actualisation	-6%	-5%	-6%
	Diminution d'un demi point du taux d'actualisation	7%	6%	6%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de croissance perpétuelle	Augmentation d'un demi point du taux de croissance perpétuelle	5%	4%	5%
	Diminution d'un demi point du taux de croissance perpétuelle	-5%	-4%	-4%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'occupation	Augmentation d'un point du taux d'occupation	4%	11%	-17%
	Diminution d'un point du taux d'occupation	-10%	-29%	-32%
Sensibilité de la valeur recouvrable au prix moyen de vente	Augmentation d'un pour cent du prix moyen de vente	-1%	2%	-7%
	Diminution d'un pour cent du prix moyen de vente	-6%	-20%	-15%

Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de marge	Augmentation d'un point du taux de marge	-9%	-26%	-30%
	Diminution d'un point du taux de marge	3%	9%	-18%

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	4 points	3 points	7 points
- le taux de croissance ne baisse pas de plus de	5 points	4 points	10 points
- le taux d'occupation ne baisse pas de plus de	4 points	1,2 point	2 points
- le prix moyen de vente ne baisse pas de plus de	8%	1,8%	5%
- le taux de marge opérationnelle ne baisse pas de plus de	19 points	1,3 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 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
Dotations aux amortissements	-1 000	-10 246	-15 269	-11 416	-37 931
Ecarts 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
Acquisitions	9 876	2 889	14 031	75 585	102 381
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-1 005	817	-432	-45	-665
Entrée de périmètre	-	-	-	13	13
Dotations aux amortissements	-1 538	-8 180	-12 543	-13 289	-35 550
Ecarts de conversion et autres	5 322	382	4 425	641	10 770
Total des variations de l'exercice	12 655	-4 092	5 481	62 906	76 950
Au 30 Septembre 2023					
Valeurs brutes	40 072	127 862	202 032	272 863	642 829
Amortissements et dépréciations cumulés	-5 233	-82 732	-134 561	-145 689	-368 215
Valeurs nettes	34 839	45 130	67 471	127 174	274 614

Les immobilisations corporelles, au 30 septembre 2023, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation :

- **des villages des marques Center Parcs et Sunparks** pour une valeur nette de 197 660 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 78 401 milliers d'euros visant à rénover et à améliorer le mix produits de l'ensemble des villages Center Parcs, dont 10 820 milliers d'euros pour les villages belges, 19 249 milliers d'euros pour les villages néerlandais, 34 444 milliers d'euros pour les villages français et 13 888 milliers d'euros pour les villages allemands et ,
 - des dotations aux amortissements pour la période de 18 988 milliers d'euros.
- **des résidences et villages des marques Pierre & Vacances, Adagio, Maeva et autres** pour une valeur nette de 76 954 milliers d'euros. Elles comprennent principalement les services généraux, agencements et mobiliers nécessaires à l'exploitation des sites.
 Au cours de l'exercice, les sociétés d'exploitation de ces marques ont réalisé des investissements pour 23 980 milliers d'euros, principalement dans le cadre de la modernisation des parcs exploités. Le montant des dotations aux amortissements de l'exercice relatif aux actifs de ces marques est de 16 562 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 2023, 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 99% de l'ensemble des droits d'utilisation.

La variation de la valeur de ces droits d'utilisation au cours de l'exercice 2022/2023 se présente comme suit:

(en milliers d'euros)	
Au 1er octobre 2022	2 142 959
Effet périmètre des contrats et augmentation de la durée des baux	302 061
Dotations aux amortissements et dépréciations	-247 388
Variation du taux d'actualisation	404 883
Evolution de la valeur du loyer	-4 686
Reclassement en actifs destinés à la vente	-35 451
Au 30 septembre 2023	2 562 378
dont valeur brute	4 420 243
dont amortissements cumulés	(1 857 865)

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

- d'un effet périmètre des contrats (+302 061 milliers d'euros) d'une augmentation nette de la durée des baux (+69 468 milliers d'euros). La principale entrée de périmètre à noter sur l'exercice 2022/2023 est le site de Villages Nature à hauteur de 178 683 milliers d'euros ;
- de dotations aux amortissements et dépréciations pour un montant de (-247 388 milliers d'euros). Au 30 septembre 2023, 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;
- de l'impact de la variation du taux d'emprunt marginal s'appliquant à tous les contrats modifiés au cours de l'exercice (+404 883 milliers d'euros) ;
- d'une évolution de la valeur des loyers de (4 686) milliers d'euros ;
- du reclassement des droits d'utilisation du périmètre Sénioriales destinés à être cédé selon la norme IFRS 5 (-35 451 milliers d'euros).

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.

Sur le pôle Sénioriales, les co-entreprises consolidées selon la méthode de la mise en équivalence n'entrent pas dans le périmètre en cours de cession.

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Villages Nature Immobilier	-	1 378
Adagio	11 793	3 309
Sénioriales	2 436	2 116
Autres coentreprises	1 109	227
Valeur nette des titres mis en équivalence	15 338	7 030

Certaines co-entreprises présentent une valeur de titres négative. Il s'agit principalement de Beau Village et PVCP China (1 742 milliers d'euros, SAS Foncière Presqu'île de la Touques (864) milliers d'euros et la Financière de Saint Hubert Sarl (706) milliers d'euros.

La liste complète des sociétés consolidées par mise en équivalence au 30 septembre 2023 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. Les autres activités correspondent essentiellement à des résidences avec services associés.

○ Compte de résultat

Compte de résultat synthétique des coentreprises (données présentées à 100%)	Exercice 2022/2023		Exercice 2021/2022		
	Adagio	Autres	Adagio	Villages Nature	Autres
Chiffres d'affaires	137 159	44,875	103 250	65 013	37 808
Achats et services extérieurs	-79 121	-42,552	-57 896	-36 965	-38 895
Charges de personnel	-26 601	-	-21 717	-7 648	-
Dotations aux amortissements et provisions	-8 671	-684	-9 863	-21 141	-
Autres charges et produits d'exploitation	204	48	3 591	571	36
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	22 970	1.687	17 364	-170	-1 051
Autres charges et produits opérationnels	4	-1.229	-405	-28 520	-
RESULTAT OPERATIONNEL	22 974	458	16 959	-28 690	-1 051
Coût de l'endettement financier net	-3 776	-55	-2 514	-15 520	-84
Autres charges et produits financiers	36	-	-480	1 623	-
RESULTAT FINANCIER	-3 739	-55	-2 993	-13 897	-84
RESULTAT AVANT IMPOT	19 235	403	13 965	-42 587	-1 135
Charge d'impôt	-2 479	-231	-665	380	-339
RESULTAT NET	16 756	172	13 301	-42 207	-1 474
Pourcentage de détention	50%	50%	50%	50%	n/a
Résultat revenant au groupe	8 378	161	6.650	-21 103	-594
Total	8 539		-15 047		

○ Bilan (données financières à 100%)

ACTIF (en milliers d'euros)	30/09/2023		30/09/2022		
	Adagio	Autres coentreprises	Adagio	Villages Nature	Autres coentreprises
ACTIFS NON COURANTS	46 561	12	56 832	160 491	162
ACTIFS COURANTS	126 876	50 909	88 395	66 734	82 536
TOTAL DE L'ACTIF	173 437	50 921	145 227	227 225	82 698
PASSIF	30/09/2023		30/09/2022		
CAPITAUX PROPRES	25 259	-577	8 463	-155 796	227
PASSIFS NON COURANTS	42 197	3 134	48 698	159 141	3 822
PASSIFS COURANTS	105 981	48 364	88 066	223 880	78 649
TOTAL DU PASSIF	173 437	50 921	145 227	227 225	82 698

Note 11 – Titres de participation non consolidés

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Titres de participation	781	813
Total	781	813

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)	30/09/2023	30/09/2022
Prêts et dépôts de garantie	56 154	58 676
Dépréciations	2 270	757
Total	53 884	57 919

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

Note 13 – Stocks et encours

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Encours	71 084	47 686
Produits finis	89 494	94 786
Programmes immobiliers bruts	160 578	142 472
Dépréciations	-32 608	-4 705
Programmes immobiliers nets	127 970	137 767
Stocks divers bruts	8 336	9 575
Dépréciations stocks divers	-412	-414
Total	135 894	146 928

Au cours de la période, il a été observé une augmentation des dépréciations pour 27 903 milliers d'euros qui s'explique essentiellement par le programme porté par la SNC Sud-Ouest Cottages (18 842 milliers d'euros). En effet, compte tenu de la crise économique actuelle qui touche particulièrement le secteur immobilier, une étude d'un cabinet externe indépendant a été réalisée pour valoriser les 334 cottages relatifs à Center Parcs Landes de Gascogne restants à commercialiser.

La valeur nette des stocks diminue de 9 798 milliers d'euros au cours de l'exercice 2022/2023. Cette évolution s'explique d'une part par :

- La valorisation récente des stocks ayant entraîné de significatives dépréciations (dont 18 842 milliers d'euros sur Sud-Ouest Cottage,)
- La livraison des programmes immobiliers des Senioriales (Mantes la jolie et Bordeaux des champs)
- Ainsi que l'abandon de multiples programmes immobiliers des Senioriales (Programmes Plessis Previsse, Valence).

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 30/09/2023	Stocks 30/09/2022	Variation
Center Parcs - Sud-Ouest	France	64 415	87 084	-22 669
SNC Avoriaz Hermine Loisirs	France	18 718	18 543	175
SNC L'épinette	France	18 112	-	18 112
Center Parcs - Eifel	Allemagne	7 640	-	7 640
Programmes immobilier Sénioriales	France	6 007	20 036	-14 029
Nature Hébergement I	France	3 458	-	3 458
Chaumont Hébergements	France	2 321	2 321	-
Center Parcs - Putnitz	Allemagne	1 620	1 256	364
Divers - Center Parcs	France	945	290	655
Center Parcs Nordseeküste	Allemagne	853	727	126
Center Parcs - Kempervennen	Pays-Bas	692	186	506
Puerto	Espagne	596	932	-336
Center Parcs - Vossemeren	Belgique	542	592	-50
Center Parcs - Bois Francs	France	540	540	-
Terrazas/Manilva	Espagne	449	449	-
Empuriabrava	Espagne	273	273	-
SNC Avoriaz Crozats loisirs (ex PV prog 37 Alpes loisirs)	France	227	206	21
Center Parcs - Allgäu	Allemagne	113	144	-31
Meribel ravines	France	-	1 029	-1 029
Belle Dune Village	France	-	522	-522
PV Aime La Plagne	France	-	235	-235
Divers programmes immobiliers		449	2 403	-1 954
Total des stocks Pierre & Vacances Center Parcs		127 970	137 767	-9 798

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)	30/09/2023	30/09/2022
Créances clients brutes	188 157	215 925
Dépréciations	-16 414	-13 049
Total Créances clients et comptes rattachés	171 743	202 876
Avances et acomptes versés	24 741	16 401
Etats – impôts et taxes	120 750	115 793
Autres créances	104 699	55 889
Valeurs brutes	250 190	188 083
Provisions	-8 582	-5 611
Autres débiteurs nets	241 608	182 472
Autres charges constatées d'avance	44 398	62 404
Charges constatées d'avance	44 398	62 404
Total Autres actifs courants	286 006	244 876

Les créances clients et comptes rattachés enregistrent une baisse de (31 133) milliers d'euros par rapport au 30 septembre 2022, compte tenu du travail d'optimisation du besoin en fonds de roulement au cours de l'exercice 2022/2023.

Les autres actifs courants sont en hausse de 41 130 milliers d'euros au 30 septembre 2023.

Cette évolution s'explique par :

- l'augmentation des avances et acomptes versés de 8 340 milliers d'euros, principalement liée aux extensions sur Village Nature, compte tenu du démarrage du projet en décembre 2022 ;
- l'augmentation des autres créances de 48 810 milliers d'euros ;
- compensées en partie par la diminution des autres charges constatées d'avance de (18 006) milliers d'euros.

14.2 – Actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Comptes courants externes	15 766	98 498
Prêts « Propriété Pierre & Vacances »	5 482	8 226
Instruments dérivés de couverture	2 117	-
Total	23 365	106 724

Les « Actifs financiers courants » incluent essentiellement des comptes courants débiteurs de co-entreprises, la juste-valeur des instruments de couverture souscrits par le Groupe au cours de l'exercice 2022/2023, 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 instruments dérivés de couverture, à savoir les caps, ont été enregistrés à leur juste-valeur qui a été déterminée à l'aide de techniques de valorisation dont les paramètres significatifs sont observables sur les marchés, directement ou indirectement (cf. Note 2, §2.4). Au sens de la norme IFRS 13, ces instruments appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de juste-valeur.

Les comptes courants externes ne sont pas composés de positions liquides à moins de 30 jours et à ce titre ne répondent pas à la définition de cash and cash équivalent en accord avec IAS 7.

La diminution de (83 359) milliers d'euros des « Comptes courants externes » par rapport au 30 septembre 2022, s'explique essentiellement par les opérations de réorganisation capitalistiques et juridiques au niveau du pôle Villages Nature Tourisme.

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)	30/09/2023	30/09/2022
Trésorerie	468 808	470 307
Equivalents de trésorerie (SICAV et dépôts)	28	29
Trésorerie et équivalents de trésorerie	468 836	470 336
Soldes bancaires créditeurs	-1 743	-15 260
Trésorerie nette	467 093	455 076

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 la norme IAS 7 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 13 517 milliers d'euros, due essentiellement à des remboursements sur les lignes de crédit ouvertes sur CP-SP België et SET PV España.

Note 16 – Capitaux propres Groupe

Capital

Au 30 septembre 2023, le capital social s'élève à 4 544 343,58 euros et se compose de 454 434 358 actions ordinaires. Un an plus tôt, au 30 septembre 2022, le capital social s'élevait à 4 543 723,43 euros et se composait de 454 372 343 actions ordinaires.

Sur l'exercice 2022/2023, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'est élevé à 454 299 596 actions.

Capital potentiel :

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur les exercices 2022/2023 et 2021/2022 sont détaillées dans le tableau suivant :

	30/09/2023	30/09/2022
Nombre d'actions au 1^{er} octobre	454 372 343	9 893 463
Nombre d'actions émises durant l'année (prorata temporis)	-	16 890 489
Exercice d'options de souscription d'actions (prorata temporis)	51 093	1 629 464
Actions Pierre & Vacances détenues par Pierre & Vacances SA et déduites des capitaux propres consolidés	-123 840	-97 020
Nombre moyen pondéré d'actions	454 299 596	28 316 396
<i>Effet dilutif</i>		
Effet des actions de préférence B et C - sans droit de vote	-	1 008
Effet des actions de préférence 2022 et 2022-2	14 727 453	-
Attribution gratuite d'actions Pierre & Vacances	853 495	-
Nombre moyen pondéré dilué d'actions	469 880 544	28 317 404

Actions propres :

Au cours de l'exercice 2022/2023, 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 37 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2023, le Groupe détient ainsi 149 277 actions propres pour un montant total de 1 558 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 » 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 cours de l'exercice, 62 015 bons de souscription « BSA Actionnaires » ont été exercés.

Au 30 septembre 2023, les bons de souscription ne sont pas dans la monnaie et n'entrent donc pas dans le calcul du résultat par actions dilué.

Actions de préférence :

Les Conseils d'Administration du 3 octobre 2022, du 30 mars 2023 et du 24 mai 2023 ont décidé l'attribution de 1 000 actions de préférence dites « ADP 2022 » et 205 actions de préférence dites « ADP 2022-2 ». Ces actions de préférence seront émises le 3 octobre 2024, sont dépourvues de droit de vote et ne donnent droit à aucune distribution de dividendes.

Ces actions de préférence seront convertibles en un maximum de 22 916 004 actions ordinaires existantes ou à émettre au terme d'un délai de quatre ans à compter du 16 septembre 2022 pour les « ADP 2022 » et, en un maximum de 20 500 000 actions ordinaires existantes ou à émettre de deux ans pour les « ADP 2022-2 ». Le taux de conversion dépendra de conditions de performance et de présence définies par le Conseil d'Administration.

Au 30 septembre 2023, l'équivalent en actions ordinaires correspondant aux objectifs déjà atteints des actions de préférence, conformément à IAS 33, ont été intégrées au calcul du résultat par actions dilué.

Distribution de dividendes :

L'Assemblée Générale mixte du 16 février 2023 a décidé de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2021/2022.

Note 17 – Provisions

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres variations	30/09/2023
Rénovations	11 692	1 359	-984	-	-	12 067
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	11 585	1 985	-1 553	-	-585	11 432
Provisions pour litiges	7 406	1 369	-3 969	-92	547	5 261
Provisions pour restructuration et fermeture de sites	17 990	4 357	-5 550	-2 116	-2 519	12 162
Provisions pour pertes sur contrats	-	-	-	-	-	-
Provisions pour titres négatifs	84 223	240	-1 676	-	-78 390	4 394
Autres provisions	4 244	-	-2 897	-	-	2 519
Total	137 140	9 310	-16 629	-2 208	-80 947	46 665
Part courante	21 953					14 651
Part non courante	115 187					32 014

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. A noter que la diminution du poste au cours de l'exercice 2022/2023 s'explique par l'exécution du nouveau plan lancé en septembre 2022 (cf. note 2.6 « Projet d'évolution des organisations du Groupe »).

La provision pour titres négatifs s'élève à 4 394 milliers d'euros au 30 septembre 2023. La variation de -78 390 milliers d'euros porte essentiellement sur la reprise des provisions des titres des sociétés Villages Nature qui, suite aux opérations du 13 décembre 2022, sont intégrées à 100% dans le Groupe.

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Rénovations	11 777	11 466
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	10 177	10 358
Provisions pour litiges	531	2 156
Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites	4 188	6 984
Provisions pour pertes sur contrats	-	-
Provisions pour titres mis en équivalence négatifs	4 394	83 869
Autres provisions	947	354
Provisions à caractère non courant	32 014	115 187
Rénovations	290	226
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	1 255	1 227
Provisions pour litiges	4 730	5 250
Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites	7 973	11 006
Autres provisions	403	4 244
Provisions à caractère courant	14 651	21 953
Total	46 665	137 140

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 2022	3 090	1 786	2 530	7 406
Nouveaux litiges	372	0	998	1 368
Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice	-2 215	-25	-1 275	-3 515
Reclassement et variations de périmètre	-	-	-	-
Solde des provisions au 30 septembre 2023	1 247	1 761	2 253	5 261

Concernant les provisions pour litiges sociaux individuels, la reprise de 1 275 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 :

	30/09/2023	30/09/2022
	France	France
Taux d'actualisation	3,75%	2,8%
Taux de progression des salaires	2,00%	2,00%
Table de mortalité	TH/TF 17-19	TH/TF 17-19
Taux d'inflation	2,00%	2,00%

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 2023 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2023			30/09/2022		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Valeur actualisée de l'obligation financée	83 963	5 128	89 091	92 491	5 232	97 723
Juste valeur des actifs du régime	77 671		77 671	86 138		86 138
Passif net au bilan	6 292	5 128	11 420	6 353	5 232	11 585

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2022/2023			Exercice 2021/2022		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Dettes actuarielles à l'ouverture	6 353	5 232	11 585	9 105	6 441	15 546
Coût des services rendus	1 263	449	1 712	1 294	537	1 830
Coût financier	164	141	306	51	20	71
Rendement des actifs du régime	-	-	-	-	-	-
Cotisations et prestations versées	-848	-435	-1 283	-1 062	-463	-1 525
Ecart actuariel comptabilisé	-687	-301	-988	-3 028	-1 303	-4 330
Services annulés	-	-	-	-	-	-
Coût des services passés	-	-	-	-	-	-
Transferts personnel	55	41	96	-	-	-
Dettes actuarielles au 30 Septembre	6 292	5 128	11 420	6 353	5 232	11 585

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 2 765 milliers d'euros.

A l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation augmenterait la valeur actualisée des obligations de 2 910 milliers d'euros.

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Juste valeur des placements à la date d'ouverture	86 138	125 284
Rendement effectif des actifs du régime	2 561	932
Cotisations perçues employeur	796	756
Cotisations perçues des participants au régime	389	380
Prestations versées et dépenses de la période	- 2 966	- 3 511
Ecart actuariel	- 9 247	- 37 703
Juste valeur des placements à la date de clôture	77 671	86 138

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 2 526 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 2 662 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)	30/09/2023	30/09/2022
Assurance	77 671	86 138
Juste valeur	77 671	86 138

Note 18 – Dettes financières

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Dettes financières à long terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	323 358	335 996
Emprunt obligataire	4 700	4 701
Crédits d'accompagnement	302	41 928
Autres dettes financières	593	1 959
Sous-total part à long terme	328 953	384 584
Dettes financières à court terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	13 604	953
Crédits d'accompagnement	45 549	2 512
Autres dettes financières	-	263
Soldes bancaires créditeurs	1 744	15 260
Sous-total part à court terme	60 897	18 988
Total	389 850	403 572

Tableau de variation des Dettes Financières

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Augmentations	Diminutions	Autres variation non cash	30/09/2023
Intérêts courus	720	608	-	-485	843
Découverts Bancaires	15 260	13	-13 509	-20	1 744
Autres dettes financières (*)	387 592	4 451	-2 816	-1 964	387 263
Total Dettes Financières	403 572	5 072	-16 325	-2 469	389 850

(*) inclut les crédits d'accompagnement et les lignes de crédit réinstallées le 16 septembre 2022.

Au 30 septembre 2023, les dettes financières ont diminué de 13 722 milliers d'euros, dont :

- 4 451 milliers d'euros d'encaissements et -2 816 milliers d'euros de décaissements sur les autres dettes financières qui apparaissent parmi les opérations de financement du tableau de flux de trésorerie.
Les variations de la période s'expliquent principalement par des mouvements sur les crédits d'accompagnements mis en place dans le cadre des programmes immobiliers portés par la SNC Sud-Ouest Cottages (+3 621 milliers d'euros), Les Senioriales du Tampon (+302 milliers d'euros) et les Senioriales Mantes-la-Jolie (-2 512 milliers d'euros).
- -13 509 milliers d'euros liés à la diminution des découverts bancaires correspondant aux lignes de crédit autorisées et tirées ;
- 608 milliers d'euros de hausse nette des intérêts courus (inclus dans les « Intérêts payés » du tableau de flux de trésorerie) ;

Détail des principales lignes d'endettement :

(en milliers d'euros)	Devise	Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû au 30/09/23	Taux
Emprunt obligataire					
PV SA - Facilités 4	EUR	16/09/2022	16/09/2027	2,9	Euribor 3 mois + marge 3,90%
PV SA - Facilités 3	EUR	16/09/2022	16/09/2027	1,8	Euribor 3 mois + marge 4,25%
Total				4,7	
Emprunt auprès des établissements de crédit					
CPE NV - Facilité	EUR	16/09/2022	16/09/2027	174,0	Euribor 3 mois + marge 3,75%
PV SA - Facilités 1&2	EUR	16/09/2022	16/09/2027	123,8	Euribor 3 mois + marge 2,50%
PV SA - PGE 2*	EUR	01/10/2021	16/09/2027	25,0	Euribor 3 mois + marge 1,19%
Avoriaz Hermine Loisirs	EUR	30/12/2019	31/12/2023	12,5	Euribor 3 mois + marge 2,00%
Total				335,3	
Crédits d'accompagnement :					
SNC Sud-Ouest Cottages	EUR	15/09/2017	02/02/2024	45,5	Euribor 3 mois + marge 2,00%
Les Senioriales du Tampon	EUR	01/01/2023	31/12/2025	0,3	Euribor 3 mois + marge 1,80%
Total				45,9	

* 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.

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	
	30/09/2023	30/09/2022
Dettes à moins d'1 an	60 896 (1)	18 988
Dettes entre 1 an et 2 ans	242	54 650
Dettes entre 2 ans et 3 ans	30 525 (2)	201
Dettes entre 3 ans et 4 ans	297 598 (3)	30 190
Dettes entre 4 ans et 5 ans	-	297 583
Dettes à plus de 5 ans	590 (4)	1 960
TOTAL	389 850	403 572

(1) Dont 45 549 milliers d'euros de Crédits d'accompagnement, 12 500 milliers d'euros liés à l'emprunt BNP de la SNC Avoriaz Hermine Loisirs et 1 702 milliers d'euros correspondant à des découverts bancaires.

(2) Dont 20 000 milliers d'euros liés à un remboursement sur la ligne de crédit portée par PV SA, 10 000 milliers d'euros liés à un remboursement sur la ligne de crédit portée par CPE NV et 302 milliers d'euros de Crédits d'accompagnement.

(3) 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 EuroPP.

(4) Dont 590 milliers d'euros liés au remboursement des dépôts et cautionnements reçus.

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 PV S.A. d'un nantissement de compte de titres financiers de premier rang de droit français portant sur l'action unique de CP Holding détenue par PV S.A. en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV S.A. et CPE NV, et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- la mise en place par PV S.A. d'une fiducie-sûreté de premier rang sur les titres de CP Holding (moins une action, laquelle est nantie) en garantie des obligations de paiement de Center Parcs Europe N.V. ou de tout autre obligé au titre de la dette réinstallée 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 PV S.A. ou de tout autre obligé au titre des dettes réinstallées de PV S.A. ;
- l'octroi par PV S.A. d'un nantissement de premier rang de droit français portant sur une partie des créances détenues par PV S.A. 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 PV S.A., de Center Parcs Europe N.V. et de CPSP België N.V. au titre des dettes réinstallées PV S.A., de la dette réinstallée CPE NV et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- l'octroi par CP Holding d'un nantissement portant sur les actions CPE NV en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV S.A. et CPE NV, et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- l'octroi par CPE NV d'un nantissement de compte de titres financiers portant sur les titres CP Holding Belgique SAS et des nantissemments portant sur les actions Center Parcs NL Holding BV, les actions Center Parcs Germany Holding BV, les actions titres CP Participations BV, les actions CP Development BV, les actions Sunparks BV et les actions PVCP Suisse GmbH en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV S.A. et CPE NV, et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- l'octroi par CPE NV d'un nantissement de marques portant sur les marques Center Parcs en France, en Belgique en Allemagne et les marques européennes en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV S.A. et CPE NV, et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- l'octroi par CPE NV d'un nantissement portant sur les créances intra-groupes détenues par CPE NV à l'encontre de ses filiales directes et indirectes en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV S.A. et CPE NV, et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ; et
- l'octroi par PV FI d'un nantissement de compte de titres financiers de premier rang de droit français portant sur les titres CP Holding Belgique SAS détenus par PV FI en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV S.A. et CPE NV, et d'une 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 136,9 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 créanciers des dettes réinstallées 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)	
	30/09/2023	30/09/2022
Année N+ 1	5 534	5 197
Année N+ 2	5 862	5 534
Année N+ 3	6 224	5 862
Année N+ 4	110 110	6 224
Année N+ 5	7 039	110 110
Année > N+ 5	105 607	112 645
Total	240 375	245 573

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	Niveau	30/09/2023	30/09/2022
ACTIFS				
Titres de participation non consolidés	Juste-valeur par autres éléments du résultat global	3	781	813
Prêts et autres immobilisations financières	Coût amorti		53 884	57 919
Actifs financiers non courants			58 732	58 732
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	2	171 743	202 876
Autres actifs courants*	Coût amorti		96 117	50 278
Actifs financiers courants	Coût amorti		21 248	106 724
Instruments dérivés de couverture	Juste-valeur par autres éléments du résultat global (cash-flow hedge)		2 117	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Coût amorti		468 836	470 336
PASSIFS				
Emprunts auprès des établissements de crédit	Coût amorti		336 962	336 949
Emprunt obligataire	Coût amorti		4 700	4 701
Solde bancaires créditeurs	Coût amorti		1 743	15 260
Crédits d'accompagnement	Coût amorti		45 851	44 440
Autres dettes financières	Coût amorti		594	2 222
Dettes financières (y compris la part à moins d'un an)			389 850	403 572
Autres passifs non courants	Coût amorti		-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Coût amorti		367 954	310 833
Autres passifs courants*	Coût amorti		238 404	220 671
Autres passifs financiers courants	Coût amorti		6 526	8 068

* 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.

La norme IFRS 7 révisée – Instruments financiers : informations à fournir – répartit les méthodes utilisées pour le calcul des justes valeurs selon les niveaux hiérarchiques suivants :

Niveau 1 : instrument coté sur un marché actif.

Niveau 2 : instrument dont l'évaluation fait appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données de marché observables.

Niveau 3 : instrument dont l'évaluation fait appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données non observables.

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 77% 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 2023, la trésorerie nette du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs s'élève à 467 093 milliers d'euros. Ce montant correspond à la trésorerie brute (468 836 milliers d'euros) diminuée des découverts bancaires (1 743 milliers d'euros).

L'échéancier des actifs et passifs liés aux activités de financement au 30 septembre 2023, s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2023	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	336 962	13 604	323 358	-
Emprunt obligataire	4 700	-	4 700	-
Autres dettes financières	46 445	45 549	306	590
Soldes bancaires créditeurs	1 743	1 743	-	-
Dettes financières brutes	389 850	60 896	328 364	590
Equivalents de trésorerie	-28	-28	-	-
Trésorerie active	-468 808	-468 808	-	-
Endettement financier net	-78 986	-407 940	328 364	590

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 prévoient 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 2023, ces covenants sont respectés.

Au 30 septembre 2023, les flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours des dettes financières par date de maturité sont les suivants :

	30/09/2023	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours de dettes financières	87 589	24 292	63 296	-

Note : l'Euribor 3M du 15/09/2023 a été retenu dans le calcul. Il s'agit du taux d'intérêt appliqué sur le dernier trimestre de l'exercice 21/22.

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. 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 2023, l'échéancier des actifs et des dettes financiers se décompose comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2023	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts - taux fixe	819	261	558	-
Emprunts - taux variables	385 851	58 049	327 802	-
Autres passifs	590	-	-	590
Intérêts courus non échus	855	855	-	-
Passifs financiers	388 115	59 165	328 360	590
Prêts - taux fixe	6 117	4 117	2 000	-
Prêts - taux variables	-	-	-	-
Instruments dérivés de couverture ³	2 117	1 878	239	-
Equivalents de trésorerie - taux variables	29	29	-	-
Actifs financiers	8 263	6 024	2 239	-
Position nette	379 852	53 141	326 121	590

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). Pour cela des options ont été mises en place en novembre 2022 (cf. note 2.4) et couvriront jusqu'en juin 2024 un nominal de 136,5 millions d'euros de dette. Elles disposent d'un strike à 2,0 % sur l'euribor 3 mois.

Dans la continuité, des options ont été mises en place en juillet 2023 pour couvrir jusqu'en juin 2025 un nominal de 34,1 millions d'euros de dette. Elle dispose d'un strike à 3,0% sur l'euribor 3 mois. A noter que de nouvelles options seront mises en place dans les 9 prochains mois pour atteindre un nominal couvert de 136,5 M€ jusqu'en juin 2025.

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

³ La part de variabilité réduite grâce aux caps « dans la monnaie » s'élève à 0,9 millions d'euros.

(en milliers d'euros)	Date échéance	Prime initiale	30/09/2023		30/09/2022	
			Notionnel	Juste valeur	Notionnel	Juste valeur
Options de taux affectées en couverture de la dette	16/06/2024	2 041	136 500	1 878	-	-
Options de taux affectées en couverture de la dette	16/06/2025	255	34 125	239	-	-
TOTAL DERIVES		2 296	170 625	2 117	-	-

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 2023, la variation des obligations locatives se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	
Au 1er octobre 2022	2 800 699
Effet périmètre des contrats et augmentation de la durée des baux	387 802
Remboursement d'emprunt sur la période	-224 695
Variation du taux d'actualisation	404 883
Evolution de la valeur du loyer	-14 160
Reclassement en passifs liés aux actifs destinés à la vente	-60 791
Au 30 septembre 2023	3 293 738
<i>dont part courante</i>	<i>213 285</i>
<i>dont part non courante</i>	<i>3 080 453</i>

Les principales variations des dettes locatives proviennent :

- d'un effet périmètre des contrats et augmentation nette de la durée des baux pour un montant de 387 802 milliers d'euros, incluant à la fois l'incidence des nouveaux baux signés au cours de l'exercice pour 262 200 milliers d'euros (dont 208 743 milliers d'euros liés à l'entrée de Villages nature dans le périmètre de consolidation) et l'effet de la mise à jour de la durée des baux;
- des remboursements de la période pour (224 695) milliers d'euros ;
- une évolution de la valeur des loyers de (14 160) 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, ainsi que les remboursements de loyers au titre des périodes de fermeture administrative pour les non signataires;
- de l'incidence de la variation du taux d'emprunt marginal s'appliquant à tous les contrats modifiés au cours de l'exercice 404 883 milliers d'euros ;
- du reclassement des dettes locatives du périmètre Sénioriales destinées à être cédées selon la norme IFRS 5 (-60 791 milliers d'euros)

Les obligations locatives s'élèvent à 3 293 738 milliers d'euros au 30 septembre 2023, en hausse de 493 039 milliers d'euros par rapport au 30 septembre 2022. 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. L'augmentation constatée sur l'exercice 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	208 907	213 774	222 572	218 529	2 429 956	3 293 738

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)	30/09/2023	30/09/2022
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	367 954	310 833
Avances et acomptes reçus	221 153	180 393
TVA et autres dettes fiscales	94 281	90 083
Personnel et organismes sociaux	109 636	101 626
Passif lié aux contrats de locations	105	-
Autres dettes	128 663	119 045
Autres dettes d'exploitation	553 838	491 147
Ventes immobilières et fonds de concours	12 688	56 470
Produits constatés d'avance divers	37 383	31 000
Produits constatés d'avance	50 071	87 470
Total Autres passifs	603 909	578 617
Autres passifs courants	603 909	578 617
Autres Passifs non courants	-	-

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés enregistrent une hausse de 57 121 milliers d'euros, compte tenu du travail d'optimisation du besoin en fonds de roulement au cours de l'exercice 2022/2023.

La hausse de 25 292 milliers d'euros des « Autres passifs courants et non courants » s'explique notamment par :

- des avances et acomptes reçus des clients en hausse de 40 760 milliers d'euros, compte tenu des réservations clients pour la saison d'hiver à venir, qui sont plus importantes par rapport à la clôture précédente ;
- des autres dettes en hausse de 9 618 milliers d'euros ;
- compensées en partie par les produits constatés d'avance liés à l'activité immobilière du Groupe en baisse de (37 399) milliers d'euros, en lien notamment avec l'évolution les projets en cours sur Center Parcs Europe.

22.2 – Passifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Comptes courants externes	6 526	8 068
Total Passifs financiers courants	6 526	8 068

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 2022/2023 se présente de la manière suivante :

(en milliers d'euros)		30/09/2022	Variation cash	Autres variations	30/09/2023
Stocks bruts		152 047	18 310	-1 454	168 903
Dépréciation des stocks		-5 119	-27 901	11	-33 009
Valeur nette des stocks		146 928	-9 591	-1 443	135 894
Créances clients et comptes rattachés		202 876	-4 201	-26 932	171 743
Autres actifs courants et actifs financiers courants		351 600	-106	-42 123	309 371
Total des actifs du BFR	A	701 404	-13 898	-70 498	617 008
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		310 833	43 130	13 991	367 954
Autres passifs courants et passifs financiers courants		586 685	25 267	-1 517	610 435
Total des passifs du BFR	B	897 518	68 397	12 474	978 389
Besoin en fonds de roulement	A-B	-196 113	-82 295	-82 972	-361 380
dont variation des dettes et créances non opérationnelles			41 227		
dont variation des dettes et créances opérationnelles			-123 521		

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)	30/09/2023	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	53 884	40 390	13 289	206
Clients et comptes rattachés (en valeur nette)	171 743	171 743	-	-
Autres actifs courants et actifs financiers courants	309 371	309 371	-	-
Total Actif	534 998	521 503	13 289	206
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	367 954	367 954	-	-
Autres passifs courants et passifs financiers courants	610 435	610 435	-	-
Total Passif	978 389	978 389	-	-

Note 25 – Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
France	872 096	750 077
Pays Bas	302 872	255 497
Belgique	193 666	172 298
Allemagne	230 459	216 819
Espagne	88 610	75 271
Autres	-	-
Tourisme	1 687 703	1 469 962
France	56 724	82 854
Allemagne	32 015	12 646
Espagne	360	1 443
Pays Bas	9 608	34 362
Belgique	-	10 570
Chine	-	424
Italie	55	52
Développement Immobilier	98 762	142 351
TOTAL	1 786 465	1 612 313

Le chiffre d'affaires immobilier est impacté négativement à hauteur de 43 419 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.

Note 26 – Achats et services extérieurs

(en milliers d'euros)	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Coûts des marchandises vendues du tourisme	-57 393	-56 573
Coûts des stocks vendus du développement immobilier	-79 320	-92 345
Loyers propriétaires et autres charges de copropriété ⁽¹⁾	-154 019	-121 812
Sous-traitance des prestations de services ⁽²⁾	-130 263	-107 694
Publicité et honoraires	-138 698	-160 100
Autres (dont achats de séjours)	-223 975	-153 408
Total	-783 668	-691 932

(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 (91 736) milliers d'euros par rapport à l'exercice 2021/2022.

Cette évolution est liée à la croissance du chiffre d'affaires en 2022/2023 par rapport à 2021/2022.

Cela se traduit par :

- des frais de publicité et honoraires de gestion en hausse de (32 415) milliers d'euros ;
- des frais de sous-traitance des prestations de services en hausse de (22 569) milliers d'euros ;
- des coûts des marchandises vendues du tourisme en hausse de (820) milliers d'euros ;
- des loyers propriétaires et autres charges de copropriété en hausse de (32 207) milliers d'euros ;
- ainsi que des achats de séjours en hausse de (16 750) milliers d'euros.

Par ailleurs, il est à noter la baisse de 13 025 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 2022/2023	Exercice 2021/2022
Salaires et rémunérations	-335 324	-301 813
Charges sociales	-97 207	-87 626
Coût des régimes à prestations et cotisations définies	-128	998
Total	-432 659	-388 441

Les charges de personnel sont en augmentation de +44 218 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2021/2022. Cette évolution est liée à la croissance du chiffre d'affaires en 2022/2023 par rapport à 2021/2022.

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 2022/2023	Exercice 2021/2022
Dotations nettes aux amortissements	-40 492	-43 887
Dotations aux amortissements des droits d'utilisation	-225 236	-201 486
Dotations nettes aux provisions	-35 910	-19 066
Total	-301 638	-264 439

Sur l'exercice 2022/2023, les dotations nettes du groupe sont en augmentation de 37 199 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2021/2022, y compris 23 750 milliers d'euros portant sur l'amortissement des droits d'utilisation (notamment en lien avec les entrées de périmètre de la période).

Note 29 – Autres charges et produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Impôts et taxes	-14 234	-13 099
Autres charges d'exploitation	-8 113	-10 862
Autres produits d'exploitation	9 002	31 762
Total	-13 345	7 801

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 comprenaient notamment en 2021/2022 les indemnités gouvernementales reçues au titre de la perte d'activité générée par la crise sanitaire Covid-19.

Note 30 – Autres charges et produits opérationnels

(en milliers d'euros)	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Incidences liées au processus de cession sur le Pôle Senioriales	-51 087	-
Coûts de restructuration et fermetures de sites	-15 421	-23 010
Restructuration du Groupe - Attribution ADP	-12 426	-
Badwill sur prise de contrôle de Village Nature	9 644	-
Dotations nettes des provisions pour restructuration	4 055	-6 884
Résultats de cessions d'immobilisations et mises au rebut	-1 210	-3 817
Dépréciations nettes de reprises des éléments d'actifs	107	-7 765
Reprises nettes des provisions pour dépréciations des stocks des projets immobiliers divers	-	2 341
Autres éléments	205	441
Total	-66 133	-38 694

Les « Autres charges et produits opérationnels » représentent une perte de (66 133) milliers d'euros intégrant principalement les éléments suivants :

- (51 087) milliers d'euros des incidences liées au processus de cession sur le Pôle Senioriales, dont principalement (20 710) milliers d'euros des coûts de restructuration, (22 150) milliers d'euros des dépréciations du droit d'utilisation, (5 024) milliers d'euros des provisions pour dépréciations des stocks d'encours (cf. Note 2, §2.5) ;
- (15 241) 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 ;
- (12 426) milliers d'euros de charges IFRS 2, au titre des plans d'attribution d'actions gratuites, à savoir le plan ADP 2022, le plan ADP 2022-2 et le plan AGA RéInvention, qui ont été mis en place en parallèle des opérations de restructuration et de refinancement du Groupe en date du 16 septembre 2022 (cf. Note 2, §2.2) ;
- 9 644 milliers d'euros d'impact de la prise de contrôle des entités du pôle Village Nature (cf. Note 2, §2.3) ;
- 4 055 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 ajustements des provisions pour restructuration en lien avec la réorganisation annoncée à la fin de l'exercice 2021/2022 (cf. note 17 « Provisions ») ;
- (1 210) milliers d'euros de résultat de cessions d'immobilisations et mises au rebut.

Charges liées aux plans d'actions gratuites et aux plans d'actions de préférence 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 2022/2023	Exercice 2021/2022
03/10/2022	ADP**	20 500 000	02/10/2024	-4 375	-
03/10/2022	ADP**	20 578 572	19/09/2026	-1 960	-
30/03/2023	AGA*	5 450 000	30/09/2026	-198	-
30/03/2023	ADP**	1 947 860	19/09/2026	-108	-
24/05/2023	ADP**	389 572	19/09/2026	-16	-
TOTAL				-6 657	-

*AGA : attribution gratuite d'actions

**ADP : attribution d'actions de préférence

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 2022/2023	Exercice 2021/2022
Gain provenant de la restructuration de la dette	-	418 437
Coûts de l'endettement financier brut	-24 277	-41 358
Charges liées à IFRS 16	-223 605	-221 985
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	10 758	827
Coûts de l'endettement financier net	-237 124	-262 516
Revenus des prêts	879	-574
Autres produits financiers	47	1 070
Autres charges financières	-3 327	-53 888
Autres produits et charges financiers	-2 401	-53 392
Total	-239 525	102 529
<i>Total charges financières</i>	<i>-251 209</i>	<i>-318 623</i>
<i>Total produits financiers</i>	<i>11 684</i>	<i>421 152</i>

Le résultat financier de l'exercice 2022/2023 est en baisse de 342,1 millions d'euros par rapport à l'exercice passé.

Cette variation provient :

- d'un coût de l'endettement financier brut en baisse de 17 081 milliers d'euros, essentiellement du fait du désendettement massif du Groupe en fin d'exercice 2021/2022 et cela malgré une forte hausse des taux au cours de l'exercice 2022/2023 ;
- des produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie en hausse de 9 931 milliers d'euros, essentiellement du fait des intérêts perçus sur les placements de trésorerie souscrits par le Groupe au cours de l'exercice 2022/2023 (cf. note 15) ;
- baisse de 418 437 milliers d'euros des gains provenant de la restructuration de la dette, compte tenu des gains liés à la restructuration enregistrés ponctuellement en fin d'exercice 2021/2022 ;
- baisse de 50 561 milliers d'euros d'autres charges financières, du fait de la comptabilisation dans ce poste à la clôture 2021/2022 des frais et commissions 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 2022/2023	Exercice 2021/2022
Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé	-50 503	339 137
Résultats non taxés :		
Incidence des déficits reportables et autres différences temporelles non reconnues ou ayant fait antérieurement l'objet de limitation	74 670	25 056
Gain provenant de la restructuration de la dette	-	-418 437
Opérations intra groupe ayant une incidence fiscale	-	37 920
Autres résultats non taxés	48 106	74 628
Résultat taxable consolidé	72 273	58 304
<i>Taux d'impôt Groupe</i>	<i>25.82%</i>	<i>25.82%</i>
Impôt théorique au taux légal d'imposition en France	-18 661	-15 054
Différences sur taux d'imposition à l'étranger	942	-776
CVAE	-947	-1 266
Autres éléments	-645	-15 829
Charge d'impôt du groupe	-19 311	-32 925
dont impôts exigibles (y compris la CVAE)	-23 025	-14 975
dont impôts différés	3 714	-17 949

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, certaines entités belges, ainsi que des sociétés du pôle Villages Nature dont le Groupe a pris le contrôle au cours de l'exercice.

Les autres éléments non taxables s'élèvent à 48 106 milliers d'euros sur l'exercice 2022/2023 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 aux effets de la prise de contrôle du pôle Villages Nature et du reclassement des Senioriales en actifs destinés à être cédés.

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)	30/09/2022	Variation par résultat	Variation enregistrée en capitaux propres	30/09/2023
France	5 309	147	-507	4 947
Pays-Bas	28 562	5 411	267	34 240
Belgique	-1 066	-72	15	-1 123
Allemagne	3 727	-4 062	-	-335
Espagne	-25	-	-	-25
Italie	169	-	-	169
Impôts différés sur différences temporaires	36 676	1 424	-225	37 873
France	4 188	-	-	4 188
Belgique	1 510	932	-	2 442
Allemagne	829	1 358	-	2 187
Impôts différés sur reports déficitaires	6 526	2 290	-	8 817
Total	43 200	3 714	-225	46 690
<i>dont impôts différés actifs</i>	<i>60 394</i>			<i>47 115</i>
<i>dont impôts différés passifs</i>	<i>-17 192</i>			<i>-425</i>

Au 30 septembre 2023, la position nette d'impôts différés du Groupe s'élève à 46 690 milliers d'euros, dont 37 873 milliers d'euros au titre des différences temporaires. Ce montant inclut un passif d'impôt différé de 22 154 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 8 817 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'affaires 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 2023, 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 2023.

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 1 195,7 millions d'euros. Il concerne le Groupe d'intégration fiscale français pour un montant de 917,7 millions d'euros.

Note 33 – Résultat par action

Nombre moyen d'actions :

	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Nombre d'actions émises au 1 ^{er} octobre	454 372 343	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)	51 093	1 629 464
Nombre d'actions émises en fin de période (prorata temporis)	454 423 436	28 413 416
Nombre moyen pondéré d'actions	454 299 596	28 316 396
Nombre moyen pondéré d'actions retenu pour le calcul du RPA dilué	469 880 544	28 317 404

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

Nombre d'actions gratuites (AGA) et d'actions de préférence (ADP) attribuées par le Conseil d'Administration :	Type	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
du 03/10/2022	ADP**	14 727 453	-
du 30/03/2023	AGA*	853 495	-
		15 580 948	-

*AGA : attribution gratuite d'actions

**ADP : attribution d'actions de préférence

Résultat par action :

	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Résultat net part groupe (en milliers d'euros)	-63 099	291 095
Résultat net part groupe par action pondéré (en euros)	-0,14	10,28
Résultat net part groupe par action pondéré après dilution (en euros)	-0,14	10,28

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 2022/2023	Exercice 2021/2022
Cadres	1 557	1 578
Agents de maîtrise et employés	6 800	6 409
Total	8 357	7 987

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			30/09/2023	30/09/2022
	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans		
Autres engagements donnés	26 056	47 018	245 167	318 241	264 398
Engagements donnés	26 056	47 018	245 167	318 241	264 398
Garanties d'achèvement	-	25 300	-	25 300	41 340
Autres engagements reçus	64 941	14 037	7 193	86 171	56 046
Engagements reçus	64 941	39 337	7 193	111 471	97 386

Engagements donnés :

Au 30 septembre 2023, 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 autonome à première demande d'un montant de 13 000 milliers d'euros consentie par Pierre et Vacances S.A. en faveur du Bailleur, à savoir la SCI Nature Equipements 1, pour garantir le paiement de la Créance de Loyer Reporté pendant la durée du Bail. Cette créance résulte de la conclusion d'un avenant au bail du 23 mai 2014 comprenant le réaménagement de certains termes et conditions dudit bail dont notamment des reports de loyer consentis par le Bailleur.
- Une lettre de confort délivrée le 6 novembre 2018 par Pierre et Vacances S.A. pour le compte de Sociedad de Explotacion Turistica 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 Espana 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 Zinemo SPV 2019 SLU pour un montant de 8 487 milliers euros et en cautionnement du débiteur : Sociedad de Explotacion Turistica Pierre et Vacances Espana, SLU.
- Une garantie à première demande et caution délivrée par Pierre et Vacances au profit de Palcina SPV 2019 SLU pour un montant de 7 563 milliers d'euros et en cautionnement du débiteur : Sociedad de Explotacion Turistica Pierre et Vacances Espana, 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 7 368 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 21 921 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).
- Deux cautions solidaire accordées par PV-CP Immobilier Holding SAS au profit de deux projets Senioriales pour un montant de 13 248 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 2023 résulte d'une baisse d'un montant total de (41 340) milliers d'euros provenant de la fin de plusieurs garanties sur les opérations suivantes : SNC Sud-Ouest Cottages pour (32 818) milliers d'euros, Les Senioriales en Ville de Mantes la Jolie pour (8 522) milliers d'euros, compensés par la hausse des garanties d'achèvement sur les opérations suivantes : SNC Bois de Jariel pour 20 938 milliers d'euros, Les Senioriales du Tampon pour 3 004 milliers d'euros, compte tenu du démarrage de ces projets au cours de l'exercice 2022/2023.

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 2023, le montant de ces engagements s'élève à 68 030 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 2022/2023 s'élève à 394 milliers d'euros contre 178 milliers d'euros au titre de l'exercice 2021/2022.

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	2022/2023	2021/2022
Rémunérations fixes ⁽¹⁾	850 057	1 049 672
Rémunérations variables ⁽²⁾	627 750	366 936
Autres ⁽³⁾	6 569	18
Rémunération en actions ⁽⁴⁾	-	-
TOTAL	1 484 376	1 416 626

(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 aux avantages en nature comptabilisés 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 ;
- les co-entreprises dont la méthode de consolidation est la mise en équivalence essentiellement composées des entités du pôle Adagio et des entreprises de co-promotions du pôle Senioriales (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 2022/2023	Exercice 2021/2022
Chiffre d'affaires	5 929	7 314
Achats et services extérieurs	-21 367	-12 279
Autres charges et produits d'exploitation	-999	-303
Résultat financier	1 056	653

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

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Clients et comptes rattachés	3 942	12 201
Autres actifs courants	2 756	99 403
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	16 668	5 817
Autres passifs courants	0	7 795

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

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Engagements de loyers	14 313	13 513
Engagements donnés	14 313	13 513
Garanties d'achèvement	600	600
Engagements reçus	600	600

Note 38 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2022/2023

38.1 - Couverture de taux

Dans le cadre de la stratégie de couverture du taux d'intérêt, le Groupe a mis en place en octobre 2023 une tranche supplémentaire d'options de taux, qui vient s'ajouter à celle mise en place en juillet 2023 (cf. Note 2, §2.4). Ces options couvriront jusqu'en juin 2025 un nominal de 34,1 millions d'euros de dette. Elle dispose d'un strike à 3,0% sur l'euribor 3 mois. Pour la mise en place de ces options, le Groupe a versé une prime de 0,2 millions d'euros. A noter que des nouvelles options seront mises en place dans les 6 prochains mois pour atteindre un nominal couvert de 136,5 M€ jusqu'en juin 2025.

Pierre et Vacances

Exercice clos le 30 septembre 2023

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 2023

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 2023, 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 2022 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.

■ Acquisition du pôle Villages Nature Tourisme

Risque identifié	Notre réponse
Le 13 décembre 2022, le groupe Pierre & Vacances a pris de contrôle de 100 % des huit entités du pôle Villages Nature Tourisme (« VNT ») dans le cadre de ses opérations de réorganisation capitalistiques et juridiques. Cette opération a eu pour conséquence d'augmenter le bilan du Groupe Pierre & Vacances en date d'acquisition d'environ M€ 200 avant mise à la juste valeur des actifs et passifs acquis, dont notamment M€ 146 d'immobilisations corporelles et droits d'utilisation. Cette prise de contrôle s'analyse comme la cession de la quote-part antérieurement détenue et une nouvelle acquisition à la date de la prise de contrôle. La première consolidation en intégration globale a entraîné la réalisation d'un exercice de mise à la juste valeur de l'ensemble des actifs et passifs de l'ensemble du pôle VNT. La différence entre la situation nette réévaluée et la valeur des titres a été comptabilisée en compte de résultat. L'impact de la prise de contrôle s'établit à M€ 9,7, y compris l'effet de la perte sur cession de la quote-part antérieurement détenue et la mise à la juste-valeur des actifs et passifs du pôle, et constitue un écart d'acquisition négatif (ou <i>badwill</i>).	Nos travaux ont notamment consisté à : ▶ obtenir la documentation juridique relative à cette opération ainsi que l'analyse économique et comptable faite par la direction de votre société pour la comparer aux dispositions de la norme IFRS 3 révisée ; ▶ apprécier le périmètre des travaux des experts indépendants, la méthodologie d'évaluation utilisée et les hypothèses et modalités retenues pour l'évaluation des actifs et passifs acquis au regard des critères prévus par les normes comptables concernées ; ▶ corroborer les conclusions retenues par les experts indépendants et la direction avec l'appui de nos experts en évaluation intégrés dans l'équipe d'audit ; ▶ vérifier l'exactitude arithmétique du calcul de la réévaluation de la quote-part antérieurement détenue et du montant du <i>badwill</i> final. Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations fournies dans les notes 1.8 et 2.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

Le Groupe Pierre & Vacances a mandaté des experts indépendants afin de fiabiliser l'évaluation à la juste valeur des actifs et passifs acquis à l'issue de cette transaction. Les justes valeurs déterminées par ces experts ont permis l'ajustement de la valeur des actifs et passifs acquis, en particulier celles relatives aux stocks résiduels portés par les S.N.C. et au droit d'utilisation des équipements centraux du parc (incluant l'Aqualagon), et sont venues en diminution du *badwill*.

La première consolidation du pôle VNT est considérée comme un point clé de l'audit au regard de l'importance relative et de la complexité de cette acquisition, et, parce que la direction est amenée à exercer un certain nombre de jugements pour identifier les actifs et les passifs acquis et les évaluer à leur juste valeur.

■ Traitement des contrats de location selon la norme IFRS 16

Risque identifié	Notre réponse
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 1.14 « Droits d'utilisation et obligations locatives » de l'annexe aux comptes consolidés. Cette norme permet de reconnaître au bilan, tout engagement de location, sans faire de distinction entre les contrats de location simple et les contrats de 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 marginal d'endettement déterminé à la date de prise d'effet du contrat ou de la première application d'IFRS 16 (« obligations locatives »). Les droits d'utilisation sont comptabilisés dans les comptes consolidés pour une valeur nette de M€ 2 562 au 30 septembre 2023. A cette même date, les obligations locatives relatives à ces contrats de location s'élèvent à M€ 3 293, 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.	Nos travaux ont notamment consisté à : ▶ prendre connaissance de la procédure et des contrôles clés portant sur le processus et le système d'informations mis en place par la direction pour l'application de la norme IFRS 16 ; ▶ examiner des hypothèses de durée probables des contrats retenues par la direction pour la détermination du montant des obligations locatives et du droit d'utilisation des biens loués, au regard de la stratégie immobilière du groupe ; ▶ analyser 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 ; ▶ réaliser, avec les membres de notre équipe ayant une compétence particulière en systèmes d'informations, des tests de 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 ;

Nous avons considéré l'application de la norme IFRS 16 sur les contrats de location comme un point clé de l'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.

- rapprocher, 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 ;
- examiner des transactions de cession-bail les plus significatives réalisées durant l'exercice 2022/2023 et du traitement IFRS 16 de ces transactions.

Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations fournies dans les notes 1.14, 9 et 21 de l'annexe aux comptes consolidés.

■ Evaluation des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié	Notre réponse
Au 30 septembre 2023, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan consolidé pour une valeur nette comptable de M€ 237, soit 5 % 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 1.10 et 1.11 de l'annexe aux comptes consolidés. Comme indiqué dans la note 7 de l'annexe aux comptes consolidés, les tests de dépréciation annuels se fondent sur la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT), déterminée sur la base de leur valeur d'utilité, à partir de prévisions de flux de trésorerie nets futurs actualisés. 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, les taux d'actualisation, le taux de redevance et le taux de croissance perpétuelle utilisés.	Nos travaux ont notamment consisté à : ► examiner les modalités de mise en œuvre des tests de perte de valeur réalisés par la direction ; ► 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 suite à la crise sanitaire Covid-19, 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.

Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations fournies dans la note 7 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.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, 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 2023, le cabinet Grant Thornton était dans la trente-sixième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la trente-quatrième année, dont vingt-cinq 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.

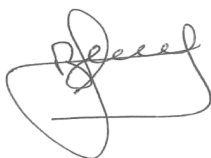
Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de 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 21 décembre 2023

Les commissaires aux comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International



Laurent Bouby

ERNST & YOUNG et Autres



Soraya Ghannem

COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS
AU 30 SEPTEMBRE 2023

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.....	26
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	43
Note 17 – Provisions	44
Note 18 – Dettes financières.....	48
Note 19 – Instruments Financiers.....	52
Note 20 – Risques de marché	53
Note 21 – Obligations locatives.....	55
Note 22 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés et Autres passifs courants et non courants	56
Note 23 – Variation du besoin en fonds de roulement	57
Note 24 – Echancier des créances et des dettes	58
Note 25 – Chiffre d’affaires.....	58
Note 26 – Achats et services extérieurs.....	59
Note 27 – Charges de personnel	60
Note 28 – Dotations nettes aux amortissements et provisions.....	60
Note 29 – Autres charges et produits d’exploitation	60
Note 30 – Autres charges et produits opérationnels	61
Note 31 – Résultat financier	62
Note 32 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés	63
Note 33 – Résultat par action	64
Note 34 – Effectifs	66
Note 35 – Engagements hors bilan	66
Note 36 – Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d’Administration...	68
Note 37 – Transactions avec les parties liées	69
Note 38 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l’exercice 2022/2023.....	70

Etats financiers consolidés annuels – 30 septembre 2023

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

(en milliers d'euros)	Note	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Chiffre d'affaires	25	1 786 465	1 612 313
Achats et services extérieurs	26	-783 668	-691 932
Charges de personnel	27	-432 659	-388 441
Amortissements et provisions	28	-301 638	-264 439
Autres produits d'exploitation	29	9 002	31 772
Autres charges d'exploitation	29	-22 347	-23 971
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		255 155	275 302
Autres charges et produits opérationnels	30	-66 133	-38 694
RESULTAT OPERATIONNEL		189 022	236 608
Gain provenant de la restructuration de la dette	31		418 437
Produits financiers	31	11 684	2 715
Charges financières	31	-251 209	-318 623
RESULTAT FINANCIER		-239 525	102 529
Impôts sur les résultats	32	-19 311	-32 925
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	10	6 599	-14 933
RESULTAT NET		-63 215	291 279
Dont :			
- Part du groupe		-63 099	291 095
- Participations ne donnant pas le contrôle		-116	184
Résultat net part du groupe par action (en euros)	33	-0,14	10,28
Résultat net part du groupe dilué par action (en euros)	33	-0,14	10,28

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
RESULTAT NET	-63 215	291 279
Différence de conversion	101	224
Variation de la juste valeur des instruments de couverture documentés en couverture de flux de trésorerie, nette d'impôts	677	
Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)	778	224
Ecarts actuariels sur engagements de retraite net d'impôts	597	2 618
Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)	597	2 618
Autres éléments du résultat global après impôts	1 375	2 842
RESULTAT GLOBAL TOTAL	-61 840	294 121
Dont : - part du groupe	-61 724	293 937
- participations ne donnant pas le contrôle	-116	184

III. BILAN CONSOLIDE (En milliers d'euros)

ACTIF	Note	30/09/2023	30/09/2022
Ecart d'acquisition	5	140 059	138 819
Immobilisations incorporelles	6	130 207	123 207
Immobilisations corporelles	8	274 614	197 664
Droit d'utilisation	9	2 562 378	2 142 959
Titres mis en équivalence	10	15 338	7 030
Titres de participation non consolidés	11	781	813
Autres actifs financiers non courants	12	53 884	57 919
Actifs d'impôts différés	32	47 115	60 394
ACTIFS NON COURANTS		3 224 376	2 728 805
Stocks et encours	13/23	135 894	146 928
Clients et comptes rattachés	14/23	171 743	202 876
Autres actifs courants	14/23	286 006	244 876
Actifs financiers courants	14/23	23 365	106 724
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	468 836	470 336
ACTIFS COURANTS		1 085 844	1 171 740
Actifs destinés à être cédés	2.5	48 297	-
TOTAL DE L'ACTIF		4 358 517	3 900 545

PASSIF	Note	30/09/2023	30/09/2022
Capital social	16	4 544	4 544
Primes d'émission		352 912	352 742
Actions propres		-1 558	-1 547
Autres éléments du résultat global		5 170	3 795
Réserves		-708 837	-1 006 756
Résultat consolidé		-63 099	291 095
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		-410 868	-356 127
Participations ne donnant pas le contrôle		-14 904	551
CAPITAUX PROPRES		-425 772	-355 576
Dettes financières à long terme	18	328 953	384 584
Obligations locatives long terme	21	3 080 453	2 607 226
Provisions à caractère non courant	17	32 014	115 187
Passifs d'impôts différés	32	425	17 192
PASSIFS NON COURANTS		3 441 845	3 124 189
Dettes financières à court terme	18	60 897	18 988
Provisions à caractère courant	17	14 651	21 953
Obligations locatives court terme	21	213 285	193 473
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22/23	367 954	310 833
Autres passifs courants	22/23	603 909	578 617
Passifs financiers courants	22/23	6 526	8 068
PASSIFS COURANTS		1 267 222	1 131 932
Passifs destinés à être cédés	2.5	75 222	-
TOTAL DU PASSIF		4 358 517	3 900 545

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

(en milliers d'euros)	Note	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Opérations d'exploitation			
Résultat net consolidé		-63 215	291 279
Amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif courant)		281 037	256 509
Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat		6 657	-
Plus et moins-values de cession		-8 349	3 697
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		-6 599	14 933
Coût de l'endettement financier net	27	13 519	40 531
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	27	223 605	221 985
Gain provenant de la restructuration de la dette	2.2	-	-418 437
Gains/Pertes sur contrats de location IFRS16		424	790
Impôts sur les résultats (y compris impôts différés)	28	19 297	32 925
Capacité d'autofinancement générée par l'activité		466 376	444 212
Intérêts nets payés		-13 073	-35 886
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	27	-223 605	-221 985
Impôts payés		-34 617	2 954
Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôt		195 082	189 295
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	20	123 522	-103 566
<i>Stocks et en cours</i>	20	9 591	-263
<i>Autres éléments du besoin en fonds de roulement</i>	20	113 931	-103 303
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (I)		318 603	85 729
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	5 / 7	-117 861	-58 893
Acquisitions d'immobilisations financières		-14 060	-23 045
Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)	2.3	49 304	-5 443
Sous-total des décaissements		-82 617	-87 380
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		417	649
Cessions d'immobilisations financières		1 238	12 998
Cessions de filiales (net de la trésorerie cédée)		-46	0
Sous-total des encaissements		1 609	13 647
Dividendes reçus (ou remontée de résultat) des sociétés mises en équivalence		330	58
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (II)		-80 678	-73 675

(en milliers d'euros)	Note	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Opérations de financement			
Augmentation de capital en numéraire de la société mère		171	200 467
Acquisitions et cessions d'actions propres	15	-37	-26
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		77	-
Dividendes versés aux minoritaires		-658	-
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	17	4 451	139 022
Remboursements d'emprunts	17	-2 816	-138 138
Variation des obligations locatives IFRS 16	18	-225 464	-170 176
Impact des effets de change et divers		-3	-129
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)		-224 280	31 019
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (IV = I + II + III)		13 645	43 072
Trésorerie d'ouverture (V)	14	455 076	220 957
Lignes de crédit tirées et réinstallées sous forme de dette ou capitalisées durant la restructuration (VI)	18	-	191 046
Trésorerie liée aux activités destinées à être cédées		-1 589	-
Trésorerie de clôture (VII = IV + V + VI)	14	467 093	455 076

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

	Nombre d'actions	Capital	Primes d'émission	Actions propres détenues	Réserves de conversion	Réserves de juste valeur des instruments de couverture	Réserves	Résultats consolidés	Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
(en milliers d'euros)											
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
Ecart actuariel sur engagements de retraite							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	444 478 880	-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
Autres éléments du résultat global					101	677			778		778
Ecart actuariel sur engagements de retraite							597		597		597
Résultat net								-63 099	-63 099	-116	-63 215
Résultat global total					101	677	597	-63 099	-61 724	-116	-61 840
Augmentation de capital	62 015		170						170		170
Distribution de dividendes										-658	-658
Variation des actions auto-détenues				-11			-26		-37		-37
Charges liées aux plans d'options							6 657		6 657		6 657
Autres mouvements							193		193	-14 497	-14 304
Affectation résultat							291 095	-291 095		-184	-184
Solde au 30 septembre 2023	454 434 358	4 544	352 912	-1 558	204	663	-704 534	-63 099	-410 868	-14 904	-425 772

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 30 novembre 2023, les états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2023.

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 2022/2023 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2023 (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 2022/2023 sont les mêmes que celles retenues pour les comptes consolidés de l'exercice 2021/2022 à l'exception de celles adoptées par l'Union Européenne, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2022 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 2022, ont été retenues pour l'élaboration des états financiers de l'exercice 2022/2023.

Ces nouvelles normes, interprétations et amendements qui n'avaient pas été anticipés dans les états financiers de l'exercice 2021/2022 correspondent à :

- Amendements à IFRS 3 – Modification du cadre conceptuel ;
- Amendements à IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service ;
- Amendements à IAS 37 – Clarification des coûts à retenir lors de l'analyse des contrats déficitaires ;
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018 – 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16).

L'application des amendements de ces normes n'a pas d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

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 2023, 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 2023 :

- Amendement à IAS 1 « Informations à fournir sur les méthodes comptables » ;
- Amendement à IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants » ;
- Amendement à IAS 8 « Définition d'une estimation comptable » ;
- Amendement à IAS 12 « Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultat d'une même transaction » ;
- IFRS 17 « Contrats d'assurance – Principe de comptabilisation, évaluation, présentation ».

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 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 placements dans les instruments de capitaux propres. A compter de la clôture au 30 septembre 2023, 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.

1.5 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 de la valeur d'entrée des actifs et passifs dans le cadre du rachat des parts résiduelles des sociétés du pôle Villages Nature, le calcul de la valeur des actifs destinés à être cédés au sens de la norme IFRS 5, la valorisation des goodwill, 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 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.

1.6 – 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.

1.7 – 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.

1.8 – 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 « Ecart 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 (résultat non courant).

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.

1.9 – 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 des lignes séparées du bilan (« Actifs destinés à être cédés » et « Dettes liées aux actifs destinés à être cédés »), dès lors qu'ils sont disponibles en vue de leur vente immédiate, que celle-ci est hautement probable et que leur valeur comptable sera principalement recouvrée par leur cession plutôt que par leur utilisation.

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.

1.10 – 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.

1.11 – 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.

1.12 – 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 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.

1.13 – 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.

1.14 – 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 euros, 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 duration, 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.

1.15 – 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.

Les prêts, créances rattachées à des participations 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.

1.16 – 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.

1.17 – 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 déterminé de manière statistique sur la base d'un pourcentage de dépréciation sur les créances clients en fonction de leur antériorité et du canal de vente respectif.

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.

1.18 – 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 et moyen terme (Sicav et Fonds Communs de Placement) répondant aux critères fixés par la norme IAS 7 ; ils sont notamment 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.

1.19 – 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.

1.20 – 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 (hors attribution dans le cadre de la restructuration financière du Groupe) 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'Epargne 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.

1.21 – 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 ou au cours 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.

1.22 – 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.

1.23 – 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 avec des caps, la dette financière dont les flux sont couverts reste comptabilisée au coût amorti.

1.24 – 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 ou des options de taux.

La politique du Groupe est de réduire son exposition aux fluctuations des taux d'intérêts. Ce risque fait 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.

Le Groupe applique la comptabilité de couverture 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 est confirmée par des cotations d'établissements financiers.

Les variations de juste valeur des instruments documentés comme instruments de couverture de flux de trésorerie sont comptabilisées directement dans les capitaux propres pour la partie efficace de la couverture. En l'absence de relation de couverture documentée les variations de valeur des instruments financiers dérivés sont enregistrées en résultat financier. La partie inefficace des couvertures documentées est également enregistrée en résultat financier.

1.25 – 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.

1.26 – 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.

1.27 – 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 1.28 « 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 1.26 « 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.

1.28 – 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.

1.29 – 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(hors attribution dans le cadre de la restructuration financière du Groupe).

1.30 – 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, à des abandons de projets immobiliers d'une matérialité significative pour le Groupe ainsi qu'à des attributions d'actions dans le cadre de la restructuration financière du Groupe).

1.31 – 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.

1.32 – 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 2023, 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 2022 : le Groupe n'a pas comptabilisé de passif complémentaire au titre des positions fiscales incertaines au cours de l'exercice.

1.33 – 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 ordinaires ou d'actions de préférence. 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.

1.34 – 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 ponctuels mais extrêmes (tempêtes, inondations, grêle, etc...) ;
- des risques physiques chroniques s'installant sur le long terme (baisse de l'enneigement, érosion, montée des eaux, etc...) ;
- des risques liés à l'adaptation des processus opérationnels aux nouvelles conditions d'exploitation (restrictions d'eaux, modifications des conditions d'approvisionnement, 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.

Ces risques seront toutefois accompagnés d'opportunités autour du développement d'un nouveau tourisme plus adapté aux nouvelles conditions climatiques.

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 écologique et s'est fixé pour objectif de réduire ses émissions de gaz à effet de serre, selon une trajectoire validée par l'organisme SBTi. 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 intègre systématiquement une analyse des risques climatiques pour les nouveaux projets de développement.

Pour l'exercice 2022/2023, 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 du Groupe 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 Point sur les négociations avec les bailleurs individuels

Dans la cadre de la négociation avec ses bailleurs individuels sur le traitement des loyers de la période de 16 mois impactée par la crise sanitaire (entre mars 2020 et juin 2021), le Groupe a proposé plusieurs avenants au contrat de bail à ses propriétaires. Le taux d'adhésion global (tout avenant confondu) s'élève à 81%.

Au 30 septembre 2023, l'ensemble des risques relatifs au non-paiement des loyers aux bailleurs non-signataires d'un avenant au titre des périodes de fermetures (en ce compris les périodes de fermetures administratives) est inscrit au passif du bilan.

A la date d'arrêté des comptes de l'exercice 2022/2023 :

- 66 décisions ont été rendues à ce jour dans le cadre de procédures introduites par des bailleurs individuels à l'encontre du Groupe :
 - en référé : 28 décisions ont été rendues. 19 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 loyers impayés. 8 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 ;
 - au fond : 32 décisions ont été rendues, dont 27 défavorables au Groupe dans la mesure où les juridictions du fond se rallient quasi systématiquement à la décision de la Cour de cassation.
 - en appel : 6 décisions ont été rendues, dont une confirme la résolution judiciaire du bail sur la résidence BELLEVILLE pour un bailleur.

2.2 Attribution gratuite d'actions au bénéfice de salariés et mandataires sociaux du Groupe

Le Conseil d'Administration, à l'occasion de ses séances des 3 octobre 2022, 30 mars 2023 et 24 mai 2023, a attribué 1 000 actions de préférence dites « ADP 2022-1 », soit la totalité de l'enveloppe autorisée par l'assemblée générale du 8 juillet 2022. Ces actions sont susceptibles de donner droit, sur conversion, à un maximum de 22.916.004 actions ordinaires de la Société à horizon septembre 2026 au bénéfice de membres de la Direction.

Le Conseil d'Administration du 3 octobre 2022 a également attribué 205 actions de préférence dites « ADP 2022-2 », soit la totalité de l'enveloppe autorisée par l'assemblée générale du 30 septembre 2022. Ces actions sont susceptibles de donner droit, sur conversion, à un maximum de 20.500.000 actions ordinaires de la Société au bénéfice de Monsieur Gérard Brémond à compter d'octobre 2024 et jusqu'à l'issue d'une période de 5 ans à compter de leur date d'attribution (étendue à 7 ans en l'absence d'OPA sur la Société).

Ces actions de préférence, dépourvues de droit de vote et ne donnant pas droit à dividendes, sont convertibles en actions ordinaires existantes ou à émettre en fonction de conditions de performance et de présence¹.

Le Conseil d'Administration a également arrêté le principe de l'attribution gratuite d'un maximum de 5.453.143 actions ordinaires de la Société en trois tranches au bénéfice de managers du Groupe, dont 1.743.390 actions ont été attribuées à date au titre de la première tranche. Ces actions nouvelles ou existantes seront acquises à horizon fin 2026 en fonction de conditions de performance et de présence proches de celles des « ADP 2022-1 ».

Ces trois plans d'attribution d'actions gratuites de préférence rentrent dans le champ d'application de la norme IFRS 2 : les coûts directs associés à ces plans (6,6 M€ au 30 septembre 2023) ont été comptabilisés en contrepartie des capitaux propres en tenant compte de la période d'acquisition d'un an et de la durée des services rendus par les bénéficiaires (période de 2 à 4 ans en fonction du plan).

Les charges sociales liées ont, elles, été comptabilisées selon le timing d'acquisition juridique des actions (un an) mais en contrepartie d'une dette et correspondent à 20% des coûts directs associés aux plans.

¹ Se reporter au Document d'Enregistrement Universel, p 82, déposé auprès de l'AMF le 17 mars 2022 et disponible sur le site internet du Groupe : www.groupepvcp.com

2.3 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'Epinette, 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.

A la suite de cette opération, le Groupe a pris le contrôle des huit entités du pôle Villages Nature et les consolide par intégration globale depuis le 13 décembre 2022, les nouveaux pourcentages d'intérêts dans chaque entité sont présentés dans la note 3. Le prix d'acquisition est essentiellement composé de l'apport en numéraire du prépaiement de loyer. Cette opération a eu pour conséquence d'augmenter le bilan du Groupe en date d'acquisition d'environ 200 millions d'euros avant mise à la juste valeur des actifs et passifs, principalement les immobilisations corporelles et droits d'utilisation pour 146 millions d'euros. Le pôle Villages Nature a contribué au chiffre d'affaires annuel pour 57,7 millions depuis le 13 décembre, date de sa prise de contrôle.

La prise de contrôle s'analyse comme la cession de la quote-part antérieurement détenue et une nouvelle acquisition à la date de la prise de contrôle. La première consolidation en intégration globale appelle un exercice de mise à la juste valeur de l'ensemble des actifs et passifs de l'ensemble du pôle Villages Nature. La différence entre la situation nette réévaluée et la valeur des titres a été comptabilisée en compte de résultat en autres charges et produits opérationnels. Y compris l'effet de la perte sur cession de la quote-part antérieurement détenue et la mise à la juste-valeur des actifs et passifs du pôle, l'impact de la prise de contrôle s'établit à 9,7 millions d'euros et constitue un écart d'acquisition négatif (ou badwill). Le badwill lié à cette opération s'explique par l'obligation du partenaire de la co entreprise (Euro Disney Associés) de céder sa participation et de renoncer au projet de développement du parc existant lui permettant d'atteindre la taille critique nécessaire pour être rentable, dans un contexte où il lui était impossible de réaliser des synergies et où le développement du parc, nécessaire pour atteindre la rentabilité attendue, nécessitait la mobilisation de capitaux supplémentaires.

Dans le cadre de l'exercice de mise à la juste valeur des actifs et passifs du pôle Villages Nature, le Groupe a mandaté des experts indépendants afin de fiabiliser l'évaluation à la juste valeur des actifs et passifs acquis à l'issue de cette transaction. Les ajustements de valeur enregistrés en conclusion de la mission des experts sont venus ajuster les actifs et passifs du périmètre acquis et donc le badwill de l'opération. Ils concernent essentiellement la valeur des

stocks résiduels portés par les SNC et la valeur du droit d'utilisation relatif aux équipements centraux du parc (incluant l'Aqualagon).

2.4 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'achat d'options de taux (CAP). Cette couverture a été documentée par le Groupe en conformité avec la norme IFRS 9 relatives aux instruments financiers sous forme de couverture de flux de trésorerie.

La valeur temps des options achetées a été assimilée au coût de couverture conformément à la possibilité offerte par la norme. Par conséquent, les variations de la valeur temps de ces options ont été comptabilisées dans les autres éléments du résultat global.

La valeur intrinsèque de ces options constitue un instrument de couverture dont les variations sont également comptabilisées dans les autres éléments du résultat global.

L'amortissement de la prime d'origine et les coupons courus et échus sur les caps impactent le résultat financier, en contrepartie des OCI et par symétrie avec la dette couverte.

Les options mises en place en novembre 2022 couvriront jusqu'en juin 2024 un nominal de 136,5 millions d'euros de dette, ce qui représente 89% de la dette à taux variable portée par Pierre et Vacances SA. 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.

Les options mises en place en juillet 2023 couvriront jusqu'en juin 2025 un nominal de 34,1 millions d'euros de dette. Elle dispose d'un strike à 3,0% sur l'euribor 3 mois. Pour la mise en place de ces options, le Groupe a versé une prime de 0,3 millions d'euros.

Au 30 septembre 2023, la juste-valeur des options comptabilisées sous forme de couverture de flux de trésorerie est de 2,1 M€. La réserve constituée dans les autres éléments du résultat global et relative à ces mêmes options après effet de l'imposition différée est de 0,7 M€ à la même date. L'impact de ces caps dans le résultat financier de l'exercice 2022/2023 est de (1,1) millions d'euros.

2.5 Senioriales

A la date de la clôture des comptes arrêtés au 30 septembre 2023, le Groupe est engagé dans un processus de cession des activités d'exploitation à bail des résidences Senioriales. Le Groupe a notamment reçu une lettre d'intérêt le 31 juillet 2023 qui s'est concrétisée par la signature d'une lettre d'exclusivité le 18 octobre 2023 concernant les activités citées. Cet accord d'exclusivité est à échéance au 29 février 2024.

Le périmètre concerné par cette offre a donc été reclassé le 30 septembre 2023 sur les lignes spécifiques du bilan prévues pour les actifs destinés à être cédés car ils respectent les trois critères de la norme IFRS 5, à savoir :

- Sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue.
- L'actif est disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel (sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs),
- Sa vente est hautement probable dans les douze mois.

Le périmètre Senioriales concerné ne répond pas à la définition d'une activité abandonnée au sens des normes IFRS car il ne respecte aucune des trois conditions édictées par les normes sur le sujet notamment il ne constitue pas une ligne d'activité principale et distincte dans l'information sectorielle. En conséquence, seul le bilan a été retraité pour l'arrêté des comptes annuels 2022/2023 : l'ensemble des actifs et des passifs du périmètre Senioriales concerné a été reclassé sur des lignes uniques en bas du bilan appelées « actifs destinés à être cédés » et « dettes liées aux actifs destinés à être cédés ».

Avant le classement en actifs destinés à être cédés, l'entreprise doit évaluer les actifs à la valeur la plus basse entre leur valeur comptable et leur juste valeur nette des frais de cession à la date du reclassement soit le 30 septembre

2023. L'impact de la revalorisation a été constaté en résultat opérationnel non courant (sur la ligne autres charges et autres produits opérationnels) pour un montant de 22,2 M€.

Le périmètre Sénioriales concerné fait partie du secteur opérationnel « Grands projets et Sénioriales ». Le reclassement est donc comptabilisé sur ce secteur.

Note 3 – Liste des principales entités consolidées

Au cours de l'exercice 2022/2023, le Groupe a acquis les parts résiduels des entités du pôle Villages Nature (détails de l'opération expliqués dans la note 2.3).

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
SAS	GUEST'UP	Mise en équivalence (ME)	45	0	FRANCE
SAS	Pastel Asset Management	Mise en équivalence (ME)	15	0	FRANCE
SNC	Pierre & Vacances FI	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement 47	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement 51	Non intégré (NI)	0	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	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SAS	Pierre et Vacances Maroc	Globale (IG)	100	100	MAROC
SAS	PV-CP China Holding SAS	Non intégré (NI)	0	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 Ardenne	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 Unternehmergeellschaft (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'aillette	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH	Globale (IG)	90	90	ALLEMAGNE
SA	Foncière 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
S. 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 België	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SARL	Pierre et Vacances Center Parcs Suisse GmbH	Globale (IG)	100	100	SUISSE
SARL	Sunparks BV	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SA	Sunparks Leisure	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SAS	Villages Nature Tourisme S.A.S	Globale (IG)	100	50	FRANCE
Pierre & Vacances					
SASU	ALP Agence	Globale (IG)	100	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	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	FILAO	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SA	Hotelière Haussmann SA	Non intégré (NI)	0	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	Orion	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE

SA	Orion Vacances SA	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SAS	P&V Rénovation Tourisme	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SARL	P&V Sales & Marketing UK Limited	Globale (IG)	100	100	ROYAUME UNI
SAS	Pierre & Vacances Esterel Développement	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SARL	Pierre & Vacances Maeva Distribution Espana S.L.	Non intégré (NI)	0	100	ESPAGNE
SARL	Puy Saint Vincent	Globale (IG)	100	0	FRANCE
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
SARL	La Cime de Thorens	Globale (IG)	100	0	FRANCE
SAS	SAS Résidences MGM	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SARL	SGRT	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	SNC Société Hotelière de la Plage du Helleux	Globale (IG)	100	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.	Non intégré (NI)	0	100	ESPAGNE
SARL	Sociedad de Explotacion Turistica Pierre et 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	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
	m 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 Foncière	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Bois des Harcholins Foncière	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Bois Francs Hébergements	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Bois Francs Rénovation II	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Caen Meslin Loisirs	Mise en équivalence (ME)	40	40	FRANCE
SNC	Chaumont Hébergements	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	Immaliance Seniors le Pin	Globale (IG)	51	51	FRANCE
SNC	La Gare de Bois Roger	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SAS	LAB Senioriales	Globale (IG)	100	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'Izon	Non intégré (NI)	0	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 Cholet	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Gézé	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 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 Montoux	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Nancy	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Pollestres	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Pourrières	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Rambouillet	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
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 du Pornic	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en ville de Cavillon	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 Mordelles	Non intégré (NI)	0	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
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	Globale (IG)	50	50	FRANCE
SNC	Meribel Ravines Premium	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Nature Hébergements I	Globale (IG)	100	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
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	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
Ltd liability company	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
SCCV	SCCV Les Senioriales de Fleury sur Orne	Mise en équivalence (ME)	50	50	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
SCI	SCI Puget sur Argens	Mise en équivalence (ME)	50	0	FRANCE
SCCV	Senioriales Clermont Ferrand - Thibault Thevenot -RA	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Sénioriales de Brest	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Sénioriales de Gardanne	Mise en équivalence (ME)	50	0	FRANCE
SNC	Senioriales de Lorient	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Senioriales de Montbazou	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales de Tours – Parc Grandmont	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales du Plessis Trévisé	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Sénioriales du Tampon	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales le Mans	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales NG AGDE	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	SNC Bois du Jariel	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	SNC L'EpINETTE	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Sud-Ouest Cottages	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Sud-Ouest Equipements	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Villages Nature Equipements I	Globale (IG)	100	50	FRANCE
SNC	Villages Nature Equipements II	Globale (IG)	100	50	FRANCE
SNC	Villages Nature Hébergements I	Globale (IG)	100	50	FRANCE
SNC	Villages Nature Hébergements II	Globale (IG)	100	50	FRANCE
SARL	Villages Nature Management	Globale (IG)	50	50	FRANCE

Note 4 – Informations par secteur opérationnel

INFORMATION SECTORIELLE

Le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs est organisé 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 (425 772) milliers d'euros au 30 septembre 2023 selon le référentiel IFRS (contre (355 576) milliers d'euros au 30 septembre 2022) et à hauteur de 212 704 milliers d'euros selon le Reporting Opérationnel, c'est-à-dire avant retraitement de l'incidence de la norme IFRS 16 (contre 241 018 milliers d'euros au 30 septembre 2022). 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 2023 :

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	Incidence de l'application d'IFRS 16	Total Groupe Normes IFRS
Chiffre d'affaires de l'activité	1 196 170	427 144	232 582	84 217	19 278	1 959 390	-84 862	-43 319	1 831 209
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	-26 135	-472	-83	-375	-17 734	-44 799	54	0	-44 744
Chiffre d'affaires	1 170 035	426 672	232 499	83 842	1 544	1 914 592	-84 808	-43 319	1 786 465
Charge de loyers propriétaires	-291 450	-97 003	-43 169	-10 119	0	-441 741	-5 993	405 933	-41 801
EBITDA ajusté*	137 997	10 146	34 409	-35 679	-9 816	137 058	-13 721	396 946	520 283
dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions	-30 431	-11 630	-4 976	186	-116	-46 967	2 281	-220 442	-265 128
Résultat Opérationnel Courant	107 566	-1 484	29 433	-35 493	-9 931	90 091	-11 440	176 504	255 155
Autres charges et produits opérationnels	-36 789	-649	-51	-56 468	34 866	-59 091	613	-7 655	-66 133
Résultat Opérationnel	70 777	-2 133	29 382	-91 960	24 935	31 001	-10 828	168 849	189 022
Investissements de la période	-78 636	-15 045	-10 008	-565	-15 017	-119 271	1 208	202	-117 861
Investissements corporels	-78 552	-13 773	-10 002	-470	-987	-103 784	1 201	202	-102 381
Investissements incorporels	-84	-1 272	-6	-95	-14 030	-15 487	6	0	-15 480

*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 928 820 milliers d'euros, et à 1 342 146 milliers d'euros dont 966 755 milliers d'euros de droits d'utilisation.

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	Incidence de l'application 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 externe	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*	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

*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.

ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN

Note 5 – Ecart d'acquisition

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Center Parcs	125 103	125 103
Pierre & Vacances	14 956	13 716
Total en valeur nette	140 059	138 819

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 2023, 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 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
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
Ecart 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
Acquisitions	-	15 480	15 480
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-	-370	-370
Entrée / Sortie de périmètre	-	-121	-121
Amortissements et dépréciations	-	-8 496	-8 496
Ecart de conversion et autres	-	507	507
Total des variations de l'exercice	-	7 000	7 000
Au 30 Septembre 2023			
Valeurs brutes	105 777	104 766	210 543
Amortissements et dépréciations cumulés	-9 055	-71 281	-80 336
Valeurs nettes	96 722	33 485	130 207

Les immobilisations incorporelles au 30 septembre 2023 correspondent :

- **au poste «Marques»** incluant pour :
 - o 85 870 milliers d'euros la marque Center Parcs ;
 - o 7 472 milliers d'euros la marque Pierre & Vacances ;
 - o 3 236 milliers d'euros la marque Maeva ;
 - o 114 milliers d'euros la marque Multivacances ;
 - o 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 2023 pour les actifs incorporels portée au bilan.

Au cours de l'exercice 2022/2023, comme au cours de l'exercice 2021/2022, ces tests de dépréciation n'ont conduit à aucune dépréciation.

- **au poste «Autres immobilisations incorporelles»** pour 33 485 milliers d'euros. La variation de ce poste sur l'exercice provient essentiellement :
 - de 15 480 milliers d'euros d'investissement, incluant des améliorations techniques et fonctionnelles apportées :
 - aux sites internet du Groupe pour 1 914 milliers d'euros,
 - à du matériel informatique pour 2 991 milliers d'euros,
 - à des solutions informatiques développées par le Groupe pour 2 917 milliers d'euros,
 - à des solutions de vente pour 2 984 milliers d'euros
 - à des projets finance et RH pour 1 799 milliers d'euros,
 - à des projets digitaux pour 1 857 milliers d'euros
 - à divers projets informatiques individuellement peu significatifs pour 1 018 milliers d'euros,
 - de 8 496 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 dans la mesure où elles sont, pour chaque UGT, en hausse par rapport à ce Business Plan et justifient de ce fait 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 10,00%, en baisse de -0,25 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 2,00%, en hausse de +0,20 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 : 388 m€)	Pierre & Vacances (France, Espagne et Maeva) (valeur des actifs testés : 79 m€)	Adagio (valeur des actifs testés : 17 m€)
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'actualisation	Augmentation d'un demi point du taux d'actualisation	-6%	-5%	-6%
	Diminution d'un demi point du taux d'actualisation	7%	6%	6%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de croissance perpétuelle	Augmentation d'un demi point du taux de croissance perpétuelle	5%	4%	5%
	Diminution d'un demi point du taux de croissance perpétuelle	-5%	-4%	-4%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'occupation	Augmentation d'un point du taux d'occupation	4%	11%	-17%
	Diminution d'un point du taux d'occupation	-10%	-29%	-32%
Sensibilité de la valeur recouvrable au prix moyen de vente	Augmentation d'un pour cent du prix moyen de vente	-1%	2%	-7%
	Diminution d'un pour cent du prix moyen de vente	-6%	-20%	-15%

Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de marge	Augmentation d'un point du taux de marge	-9%	-26%	-30%
	Diminution d'un point du taux de marge	3%	9%	-18%

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	4 points	3 points	7 points
- le taux de croissance ne baisse pas de plus de	5 points	4 points	10 points
- le taux d'occupation ne baisse pas de plus de	4 points	1,2 point	2 points
- le prix moyen de vente ne baisse pas de plus de	8%	1,8%	5%
- le taux de marge opérationnelle ne baisse pas de plus de	19 points	1,3 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 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
Dotations aux amortissements	-1 000	-10 246	-15 269	-11 416	-37 931
Ecarts 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
Acquisitions	9 876	2 889	14 031	75 585	102 381
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-1 005	817	-432	-45	-665
Entrée de périmètre	-	-	-	13	13
Dotations aux amortissements	-1 538	-8 180	-12 543	-13 289	-35 550
Ecarts de conversion et autres	5 322	382	4 425	641	10 770
Total des variations de l'exercice	12 655	-4 092	5 481	62 906	76 950
Au 30 Septembre 2023					
Valeurs brutes	40 072	127 862	202 032	272 863	642 829
Amortissements et dépréciations cumulés	-5 233	-82 732	-134 561	-145 689	-368 215
Valeurs nettes	34 839	45 130	67 471	127 174	274 614

Les immobilisations corporelles, au 30 septembre 2023, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation :

- **des villages des marques Center Parcs et Sunparks** pour une valeur nette de 197 660 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 78 401 milliers d'euros visant à rénover et à améliorer le mix produits de l'ensemble des villages Center Parcs, dont 10 820 milliers d'euros pour les villages belges, 19 249 milliers d'euros pour les villages néerlandais, 34 444 milliers d'euros pour les villages français et 13 888 milliers d'euros pour les villages allemands et ,
 - des dotations aux amortissements pour la période de 18 988 milliers d'euros.
- **des résidences et villages des marques Pierre & Vacances, Adagio, Maeva et autres** pour une valeur nette de 76 954 milliers d'euros. Elles comprennent principalement les services généraux, agencements et mobiliers nécessaires à l'exploitation des sites.
 Au cours de l'exercice, les sociétés d'exploitation de ces marques ont réalisé des investissements pour 23 980 milliers d'euros, principalement dans le cadre de la modernisation des parcs exploités. Le montant des dotations aux amortissements de l'exercice relatif aux actifs de ces marques est de 16 562 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 2023, 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 99% de l'ensemble des droits d'utilisation.

La variation de la valeur de ces droits d'utilisation au cours de l'exercice 2022/2023 se présente comme suit:

(en milliers d'euros)	
Au 1er octobre 2022	2 142 959
Effet périmètre des contrats et augmentation de la durée des baux	302 061
Dotations aux amortissements et dépréciations	-247 388
Variation du taux d'actualisation	404 883
Evolution de la valeur du loyer	-4 686
Reclassement en actifs destinés à la vente	-35 451
Au 30 septembre 2023	2 562 378
dont valeur brute	4 420 243
dont amortissements cumulés	(1 857 865)

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

- d'un effet périmètre des contrats (+302 061 milliers d'euros) d'une augmentation nette de la durée des baux (+69 468 milliers d'euros). La principale entrée de périmètre à noter sur l'exercice 2022/2023 est le site de Villages Nature à hauteur de 178 683 milliers d'euros ;
- de dotations aux amortissements et dépréciations pour un montant de (-247 388 milliers d'euros). Au 30 septembre 2023, 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;
- de l'impact de la variation du taux d'emprunt marginal s'appliquant à tous les contrats modifiés au cours de l'exercice (+404 883 milliers d'euros) ;
- d'une évolution de la valeur des loyers de (4 686) milliers d'euros ;
- du reclassement des droits d'utilisation du périmètre Sénioraires destinés à être cédé selon la norme IFRS 5 (-35 451 milliers d'euros).

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.

Sur le pôle Sénioriales, les co-entreprises consolidées selon la méthode de la mise en équivalence n'entrent pas dans le périmètre en cours de cession.

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Villages Nature Immobilier	-	1 378
Adagio	11 793	3 309
Sénioriales	2 436	2 116
Autres coentreprises	1 109	227
Valeur nette des titres mis en équivalence	15 338	7 030

Certaines co-entreprises présentent une valeur de titres négative. Il s'agit principalement de Beau Village et PVCP China (1 742 milliers d'euros, SAS Foncière Presqu'île de la Touques (864) milliers d'euros et la Financière de Saint Hubert Sarl (706) milliers d'euros.

La liste complète des sociétés consolidées par mise en équivalence au 30 septembre 2023 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. Les autres activités correspondent essentiellement à des résidences avec services associés.

o Compte de résultat

Compte de résultat synthétique des coentreprises (données présentées à 100%)	Exercice 2022/2023		Exercice 2021/2022		
	Adagio	Autres	Adagio	Villages Nature	Autres
Chiffres d'affaires	137 159	44,875	103 250	65 013	37 808
Achats et services extérieurs	-79 121	-42,552	-57 896	-36 965	-38 895
Charges de personnel	-26 601	-	-21 717	-7 648	-
Dotations aux amortissements et provisions	-8 671	-684	-9 863	-21 141	-
Autres charges et produits d'exploitation	204	48	3 591	571	36
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	22 970	1.687	17 364	-170	-1 051
Autres charges et produits opérationnels	4	-1.229	-405	-28 520	-
RESULTAT OPERATIONNEL	22 974	458	16 959	-28 690	-1 051
Coût de l'endettement financier net	-3 776	-55	-2 514	-15 520	-84
Autres charges et produits financiers	36	-	-480	1 623	-
RESULTAT FINANCIER	-3 739	-55	-2 993	-13 897	-84
RESULTAT AVANT IMPOT	19 235	403	13 965	-42 587	-1 135
Charge d'impôt	-2 479	-231	-665	380	-339
RESULTAT NET	16 756	172	13 301	-42 207	-1 474
Pourcentage de détention	50%	50%	50%	50%	n/a
Résultat revenant au groupe	8 378	161	6.650	-21 103	-594
Total	8 539		-15 047		

o Bilan (données financières à 100%)

ACTIF (en milliers d'euros)	30/09/2023		30/09/2022		
	Adagio	Autres coentreprises	Adagio	Villages Nature	Autres coentreprises
ACTIFS NON COURANTS	46 561	12	56 832	160 491	162
ACTIFS COURANTS	126 876	50 909	88 395	66 734	82 536
TOTAL DE L'ACTIF	173 437	50 921	145 227	227 225	82 698
PASSIF	30/09/2023		30/09/2022		
CAPITAUX PROPRES	25 259	-577	8 463	-155 796	227
PASSIFS NON COURANTS	42 197	3 134	48 698	159 141	3 822
PASSIFS COURANTS	105 981	48 364	88 066	223 880	78 649
TOTAL DU PASSIF	173 437	50 921	145 227	227 225	82 698

Note 11 – Titres de participation non consolidés

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Titres de participation	781	813
Total	781	813

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)	30/09/2023	30/09/2022
Prêts et dépôts de garantie	56 154	58 676
Dépréciations	- 2 270	- 757
Total	53 884	57 919

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

Note 13 – Stocks et encours

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Encours	71 084	47 686
Produits finis	89 494	94 786
Programmes immobiliers bruts	160 578	142 472
Dépréciations	-32 608	-4 705
Programmes immobiliers nets	127 970	137 767
Stocks divers bruts	8 336	9 575
Dépréciations stocks divers	-412	-414
Total	135 894	146 928

Au cours de la période, il a été observé une augmentation des dépréciations pour 27 903 milliers d'euros qui s'explique essentiellement par le programme porté par la SNC Sud-Ouest Cottages (18 842 milliers d'euros). En effet, compte tenu de la crise économique actuelle qui touche particulièrement le secteur immobilier, une étude d'un cabinet externe indépendant a été réalisée pour valoriser les 334 cottages relatifs à Center Parcs Landes de Gascogne restants à commercialiser.

La valeur nette des stocks diminue de 9 798 milliers d'euros au cours de l'exercice 2022/2023. Cette évolution s'explique d'une part par :

- La valorisation récente des stocks ayant entraîné de significatives dépréciations (dont 18 842 milliers d'euros sur Sud-Ouest Cottage,)
- La livraison des programmes immobiliers des Senioriales (Mantes la jolie et Bordeaux des champs)
- Ainsi que l'abandon de multiples programmes immobiliers des Senioriales (Programmes Plessis Previsse, Valence).

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 30/09/2023	Stocks 30/09/2022	Variation
Center Parcs - Sud-Ouest	France	64 415	87 084	-22 669
SNC Avoriaz Hermine Loisirs	France	18 718	18 543	175
SNC L'épinette	France	18 112	-	18 112
Center Parcs - Eifel	Allemagne	7 640	-	7 640
Programmes immobilier Sénioriales	France	6 007	20 036	-14 029
Nature Hébergement I	France	3 458	-	3 458
Chaumont Hébergements	France	2 321	2 321	-
Center Parcs - Putnitz	Allemagne	1 620	1 256	364
Divers - Center Parcs	France	945	290	655
Center Parcs Nordseeküste	Allemagne	853	727	126
Center Parcs - Kempervennen	Pays-Bas	692	186	506
Puerto	Espagne	596	932	-336
Center Parcs - Vossemeren	Belgique	542	592	-50
Center Parcs - Bois Francs	France	540	540	-
Terrazas/Manilva	Espagne	449	449	-
Empuriabrava	Espagne	273	273	-
SNC Avoriaz Crozats loisirs (ex PV prog 37 Alpes loisirs)	France	227	206	21
Center Parcs - Allgäu	Allemagne	113	144	-31
Meribel ravines	France	-	1 029	-1 029
Belle Dune Village	France	-	522	-522
PV Aime La Plagne	France	-	235	-235
Divers programmes immobiliers		449	2 403	-1 954
Total des stocks Pierre & Vacances Center Parcs		127 970	137 767	-9 798

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)	30/09/2023	30/09/2022
Créances clients brutes	188 157	215 925
Dépréciations	-16 414	-13 049
Total Créances clients et comptes rattachés	171 743	202 876
Avances et acomptes versés	24 741	16 401
Etats – impôts et taxes	120 750	115 793
Autres créances	104 699	55 889
Valeurs brutes	250 190	188 083
Provisions	-8 582	-5 611
Autres débiteurs nets	241 608	182 472
Autres charges constatées d'avance	44 398	62 404
Charges constatées d'avance	44 398	62 404
Total Autres actifs courants	286 006	244 876

Les créances clients et comptes rattachés enregistrent une baisse de (31 133) milliers d'euros par rapport au 30 septembre 2022, compte tenu du travail d'optimisation du besoin en fonds de roulement au cours de l'exercice 2022/2023.

Les autres actifs courants sont en hausse de 41 130 milliers d'euros au 30 septembre 2023.

Cette évolution s'explique par :

- o l'augmentation des avances et acomptes versés de 8 340 milliers d'euros, principalement liée aux extensions sur Village Nature, compte tenu du démarrage du projet en décembre 2022 ;
- o l'augmentation des autres créances de 48 810 milliers d'euros ;
- o compensées en partie par la diminution des autres charges constatées d'avance de (18 006) milliers d'euros.

14.2 – Actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Comptes courants externes	15 766	98 498
Prêts « Propriété Pierre & Vacances »	5 482	8 226
Instruments dérivés de couverture	2 117	-
Total	23 365	106 724

Les « Actifs financiers courants » incluent essentiellement des comptes courants débiteurs de co-entreprises, la juste-valeur des instruments de couverture souscrits par le Groupe au cours de l'exercice 2022/2023, 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 instruments dérivés de couverture, à savoir les caps, ont été enregistrés à leur juste-valeur qui a été déterminée à l'aide de techniques de valorisation dont les paramètres significatifs sont observables sur les marchés, directement ou indirectement (cf. Note 2, §2.4). Au sens de la norme IFRS 13, ces instruments appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de juste-valeur.

Les comptes courants externes ne sont pas composés de positions liquides à moins de 30 jours et à ce titre ne répondent pas à la définition de cash and cash équivalent en accord avec IAS 7.

La diminution de (83 359) milliers d'euros des « Comptes courants externes » par rapport au 30 septembre 2022, s'explique essentiellement par les opérations de réorganisation capitalistiques et juridiques au niveau du pôle Villages Nature Tourisme.

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)	30/09/2023	30/09/2022
Trésorerie	468 808	470 307
Équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts)	28	29
Trésorerie et équivalents de trésorerie	468 836	470 336
Soldes bancaires créditeurs	-1 743	-15 260
Trésorerie nette	467 093	455 076

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 la norme IAS 7 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 13 517 milliers d'euros, due essentiellement à des remboursements sur les lignes de crédit ouvertes sur CP-SP België et SET PV España.

Note 16 – Capitaux propres Groupe

Capital

Au 30 septembre 2023, le capital social s'élève à 4 544 343,58 euros et se compose de 454 434 358 actions ordinaires. Un an plus tôt, au 30 septembre 2022, le capital social s'élevait à 4 543 723,43 euros et se composait de 454 372 343 actions ordinaires.

Sur l'exercice 2022/2023, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'est élevé à 454 299 596 actions.

Capital potentiel :

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur les exercices 2022/2023 et 2021/2022 sont détaillées dans le tableau suivant :

	30/09/2023	30/09/2022
Nombre d'actions au 1^{er} octobre	454 372 343	9 893 463
Nombre d'actions émises durant l'année (prorata temporis)	-	16 890 489
Exercice d'options de souscription d'actions (prorata temporis)	51 093	1 629 464
Actions Pierre & Vacances détenues par Pierre & Vacances SA et déduites des capitaux propres consolidés	-123 840	-97 020
Nombre moyen pondéré d'actions	454 299 596	28 316 396
<i>Effet dilutif</i>		
Effet des actions de préférence B et C - sans droit de vote	-	1 008
Effet des actions de préférence 2022 et 2022-2	14 727 453	-
Attribution gratuite d'actions Pierre & Vacances	853 495	-
Nombre moyen pondéré dilué d'actions	469 880 544	28 317 404

Actions propres :

Au cours de l'exercice 2022/2023, 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 37 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2023, le Groupe détient ainsi 149 277 actions propres pour un montant total de 1 558 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 » 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 cours de l'exercice, 62 015 bons de souscription « BSA Actionnaires » ont été exercés.

Au 30 septembre 2023, les bons de souscription ne sont pas dans la monnaie et n'entrent donc pas dans le calcul du résultat par actions dilué.

Actions de préférence :

Les Conseils d'Administration du 3 octobre 2022, du 30 mars 2023 et du 24 mai 2023 ont décidé l'attribution de 1 000 actions de préférence dites « ADP 2022 » et 205 actions de préférence dites « ADP 2022-2 ». Ces actions de préférence seront émises le 3 octobre 2024, sont dépourvues de droit de vote et ne donnent droit à aucune distribution de dividendes.

Ces actions de préférence seront convertibles en un maximum de 22 916 004 actions ordinaires existantes ou à émettre au terme d'un délai de quatre ans à compter du 16 septembre 2022 pour les « ADP 2022 » et, en un maximum de 20 500 000 actions ordinaires existantes ou à émettre de deux ans pour les « ADP 2022-2 ». Le taux de conversion dépendra de conditions de performance et de présence définies par le Conseil d'Administration.

Au 30 septembre 2023, l'équivalent en actions ordinaires correspondant aux objectifs déjà atteints des actions de préférence, conformément à IAS 33, ont été intégrées au calcul du résultat par actions dilué.

Distribution de dividendes :

L'Assemblée Générale mixte du 16 février 2023 a décidé de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2021/2022.

Note 17 – Provisions

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres variations	30/09/2023
Rénovations	11 692	1 359	-984	-	-	12 067
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	11 585	1 985	-1 553	-	-585	11 432
Provisions pour litiges	7 406	1 369	-3 969	-92	547	5 261
Provisions pour restructuration et fermeture de sites	17 990	4 357	-5 550	- 2 116	-2 519	12 162
Provisions pour pertes sur contrats	-	-	-	-	-	-
Provisions pour titres négatifs	84 223	240	-1 676	-	-78 390	4 394
Autres provisions	4 244	-	-2 897	-	-	2 519
		-	-			
Total	137 140	9 310	-16 629	-2 208	-80 947	46 665
Part courante	21 953					14 651
Part non courante	115 187					32 014

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. A noter que la diminution du poste au cours de l'exercice 2022/2023 s'explique par l'exécution du nouveau plan lancé en septembre 2022 (cf. note 2.6 « Projet d'évolution des organisations du Groupe »).

La provision pour titres négatifs s'élève à 4 394 milliers d'euros au 30 septembre 2023. La variation de -78 390 milliers d'euros porte essentiellement sur la reprise des provisions des titres des sociétés Villages Nature qui, suite aux opérations du 13 décembre 2022, sont intégrées à 100% dans le Groupe.

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Rénovations	11 777	11 466
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	10 177	10 358
Provisions pour litiges	531	2 156
Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites	4 188	6 984
Provisions pour pertes sur contrats	-	-
Provisions pour titres mis en équivalence négatifs	4 394	83 869
Autres provisions	947	354
Provisions à caractère non courant	32 014	115 187
Rénovations	290	226
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	1 255	1 227
Provisions pour litiges	4 730	5 250
Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites	7 973	11 006
Autres provisions	403	4 244
Provisions à caractère courant	14 651	21 953
Total	46 665	137 140

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 2022	3 090	1 786	2 530	7 406
Nouveaux litiges	372	0	998	1 368
Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice	-2 215	-25	-1 275	-3 515
Reclassement et variations de périmètre	-	-	-	-
Solde des provisions au 30 septembre 2023	1 247	1 761	2 253	5 261

Concernant les provisions pour litiges sociaux individuels, la reprise de 1 275 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 :

	30/09/2023	30/09/2022
	France	France
Taux d'actualisation	3,75%	2,8%
Taux de progression des salaires	2,00%	2,00%
Table de mortalité	TH/TF 17-19	TH/TF 17-19
Taux d'inflation	2,00%	2,00%

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 2023 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2023			30/09/2022		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Valeur actualisée de l'obligation financée	83 963	5 128	89 091	92 491	5 232	97 723
Juste valeur des actifs du régime	77 671		77 671	86 138		86 138
Passif net au bilan	6 292	5 128	11 420	6 353	5 232	11 585

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2022/2023			Exercice 2021/2022		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Dette actuarielle à l'ouverture	6 353	5 232	11 585	9 105	6 441	15 546
Coût des services rendus	1 263	449	1 712	1 294	537	1 830
Coût financier	164	141	306	51	20	71
Rendement des actifs du régime	-	-	-	-	-	-
Cotisations et prestations versées	-848	-435	- 1 283	-1 062	-463	-1 525
Ecart actuariels comptabilisés	-687	-301	-988	-3 028	-1 303	-4 330
Services annulés	-	-	-	-	-	-
Coût des services passés	-	-	-	-	-	-
Transferts personnel	55	41	96	-	-	-
Dette actuarielle au 30 Septembre	6 292	5 128	11 420	6 353	5 232	11 585

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 2 765 milliers d'euros.

A l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation augmenterait la valeur actualisée des obligations de 2 910 milliers d'euros.

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Juste valeur des placements à la date d'ouverture	86 138	125 284
Rendement effectif des actifs du régime	2 561	932
Cotisations perçues employeur	796	756
Cotisations perçues des participants au régime	389	380
Prestations versées et dépenses de la période	- 2 966	- 3 511
Ecart actuariel	- 9 247	- 37 703
Juste valeur des placements à la date de clôture	77 671	86 138

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 2 526 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 2 662 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)	30/09/2023	30/09/2022
Assurance	77 671	86 138
Juste valeur	77 671	86 138

Note 18 – Dettes financières

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Dettes financières à long terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	323 358	335 996
Emprunt obligataire	4 700	4 701
Crédits d'accompagnement	302	41 928
Autres dettes financières	593	1 959
Sous-total part à long terme	328 953	384 584
Dettes financières à court terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	13 604	953
Crédits d'accompagnement	45 549	2 512
Autres dettes financières	-	263
Soldes bancaires créditeurs	1 744	15 260
Sous-total part à court terme	60 897	18 988
Total	389 850	403 572

Tableau de variation des Dettes Financières

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Augmentations	Diminutions	Autres variation non cash	30/09/2023
Intérêts courus	720	608	-	-485	843
Découverts Bancaires	15 260	13	-13 509	-20	1 744
Autres dettes financières (*)	387 592	4 451	-2 816	-1 964	387 263
Total Dettes Financières	403 572	5 072	-16 325	-2 469	389 850

(*) inclut les crédits d'accompagnement et les lignes de crédit réinstallées le 16 septembre 2022.

Au 30 septembre 2023, les dettes financières ont diminué de 13 722 milliers d'euros, dont :

- 4 451 milliers d'euros d'encaissements et -2 816 milliers d'euros de décaissements sur les autres dettes financières qui apparaissent parmi les opérations de financement du tableau de flux de trésorerie.
Les variations de la période s'expliquent principalement par des mouvements sur les crédits d'accompagnements mis en place dans le cadre des programmes immobiliers portés par la SNC Sud-Ouest Cottages (+3 621 milliers d'euros), Les Senioriales du Tampon (+302 milliers d'euros) et les Senioriales Mantes-la-Jolie (-2 512 milliers d'euros).
- -13 509 milliers d'euros liés à la diminution des découverts bancaires correspondant aux lignes de crédit autorisées et tirées ;
- 608 milliers d'euros de hausse nette des intérêts courus (inclus dans les « Intérêts payés » du tableau de flux de trésorerie) ;

Détail des principales lignes d'endettement :

(en milliers d'euros)	Devise	Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû au 30/09/23	Taux
Emprunt obligataire					
PV SA - Facilités 4	EUR	16/09/2022	16/09/2027	2,9	Euribor 3 mois + marge 3,90%
PV SA - Facilités 3	EUR	16/09/2022	16/09/2027	1,8	Euribor 3 mois + marge 4,25%
Total				4,7	
Emprunt auprès des établissements de crédit					
CPE NV - Facilité	EUR	16/09/2022	16/09/2027	174,0	Euribor 3 mois + marge 3,75%
PV SA - Facilités 1&2	EUR	16/09/2022	16/09/2027	123,8	Euribor 3 mois + marge 2,50%
PV SA - PGE 2*	EUR	01/10/2021	16/09/2027	25,0	Euribor 3 mois + marge 1,19%
Avoriaz Hermine Loisirs	EUR	30/12/2019	31/12/2023	12,5	Euribor 3 mois + marge 2,00%
Total				335,3	
Crédits d'accompagnement :					
SNC Sud-Ouest Cottages	EUR	15/09/2017	02/02/2024	45,5	Euribor 3 mois + marge 2,00%
Les Senioriales du Tampon	EUR	01/01/2023	31/12/2025	0,3	Euribor 3 mois + marge 1,80%
Total				45,9	

* 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.

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	
	30/09/2023	30/09/2022
Dettes à moins d'1 an	60 896 (1)	18 988
Dettes entre 1 an et 2 ans	242	54 650
Dettes entre 2 ans et 3 ans	30 525 (2)	201
Dettes entre 3 ans et 4 ans	297 598 (3)	30 190
Dettes entre 4 ans et 5 ans	-	297 583
Dettes à plus de 5 ans	590 (4)	1 960
TOTAL	389 850	403 572

(1) Dont 45 549 milliers d'euros de Crédits d'accompagnement, 12 500 milliers d'euros liés à l'emprunt BNP de la SNC Avoriaz Hermine Loisirs et 1 702 milliers d'euros correspondant à des découverts bancaires.

(2) Dont 20 000 milliers d'euros liés à un remboursement sur la ligne de crédit portée par PV SA, 10 000 milliers d'euros liés à un remboursement sur la ligne de crédit portée par CPE NV et 302 milliers d'euros de Crédits d'accompagnement.

(3) 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 EuroPP.

(4) Dont 590 milliers d'euros liés au remboursement des dépôts et cautionnements reçus.

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 PV S.A. d'un nantissement de compte de titres financiers de premier rang de droit français portant sur l'action unique de CP Holding détenue par PV S.A. en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV S.A. et CPE NV, et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- la mise en place par PV S.A. d'une fiducie-sûreté de premier rang sur les titres de CP Holding (moins une action, laquelle est nantie) en garantie des obligations de paiement de Center Parcs Europe N.V. ou de tout autre obligé au titre de la dette réinstallée 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 PV S.A. ou de tout autre obligé au titre des dettes réinstallées de PV S.A. ;
- l'octroi par PV S.A. d'un nantissement de premier rang de droit français portant sur une partie des créances détenues par PV S.A. 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 PV S.A., de Center Parcs Europe N.V. et de CPSP België N.V. au titre des dettes réinstallées PV S.A., de la dette réinstallée CPE NV et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- l'octroi par CP Holding d'un nantissement portant sur les actions CPE NV en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV S.A. et CPE NV, et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- l'octroi par CPE NV d'un nantissement de compte de titres financiers portant sur les titres CP Holding Belgique SAS et des nantissements portant sur les actions Center Parcs NL Holding BV, les actions Center Parcs Germany Holding BV, les actions titres CP Participations BV, les actions CP Development BV, les actions Sunparks BV et les actions PVCP Suisse GmbH en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV S.A. et CPE NV, et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- l'octroi par CPE NV d'un nantissement de marques portant sur les marques Center Parcs en France, en Belgique en Allemagne et les marques européennes en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV S.A. et CPE NV, et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ;
- l'octroi par CPE NV d'un nantissement portant sur les créances intra-groupes détenues par CPE NV à l'encontre de ses filiales directes et indirectes en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV S.A. et CPE NV, et d'une ligne de crédit bilatérale accordée à CPSP België N.V. par BNP Paribas Fortis ; et
- l'octroi par PV FI d'un nantissement de compte de titres financiers de premier rang de droit français portant sur les titres CP Holding Belgique SAS détenus par PV FI en garantie des obligations de paiement au titre des dettes réinstallées chez PV S.A. et CPE NV, et d'une 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 136,9 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 créanciers des dettes réinstallées 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)	
	30/09/2023	30/09/2022
Année N+ 1	5 534	5 197
Année N+ 2	5 862	5 534
Année N+ 3	6 224	5 862
Année N+ 4	110 110	6 224
Année N+ 5	7 039	110 110
Année > N+ 5	105 607	112 645
Total	240 375	245 573

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	Niveau	30/09/2023	30/09/2022
ACTIFS				
Titres de participation non consolidés	Juste-valeur par autres éléments du résultat global	3	781	813
Prêts et autres immobilisations financières	Coût amorti		53 884	57 919
Actifs financiers non courants			58 732	58 732
Clients et comptes rattachés	Coût amorti		171 743	202 876
Autres actifs courants*	Coût amorti		96 117	50 278
Actifs financiers courants	Coût amorti		21 248	106 724
Instruments dérivés de couverture	Juste-valeur par autres éléments du résultat global (cash-flow hedge)	2	2 117	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Coût amorti		468 836	470 336
PASSIFS				
Emprunts auprès des établissements de crédit	Coût amorti		336 962	336 949
Emprunt obligataire	Coût amorti		4 700	4 701
Solde bancaires créditeurs	Coût amorti		1 743	15 260
Crédits d'accompagnement	Coût amorti		45 851	44 440
Autres dettes financières	Coût amorti		594	2 222
Dettes financières (y compris la part à moins d'un an)			389 850	403 572
Autres passifs non courants	Coût amorti		-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Coût amorti		367 954	310 833
Autres passifs courants*	Coût amorti		238 404	220 671
Autres passifs financiers courants	Coût amorti		6 526	8 068

* 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.

La norme IFRS 7 révisée – Instruments financiers : informations à fournir – répartit les méthodes utilisées pour le calcul des justes valeurs selon les niveaux hiérarchiques suivants :

Niveau 1 : instrument coté sur un marché actif.

Niveau 2 : instrument dont l'évaluation fait appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données de marché observables.

Niveau 3 : instrument dont l'évaluation fait appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données non observables.

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 77% 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 2023, la trésorerie nette du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs s'élève à 467 093 milliers d'euros. Ce montant correspond à la trésorerie brute (468 836 milliers d'euros) diminuée des découverts bancaires (1 743 milliers d'euros).

L'échéancier des actifs et passifs liés aux activités de financement au 30 septembre 2023, s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2023	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	336 962	13 604	323 358	-
Emprunt obligataire	4 700	-	4 700	-
Autres dettes financières	46 445	45 549	306	590
Solde bancaires créditeurs	1 743	1 743	-	-
Dettes financières brutes	389 850	60 896	328 364	590
Equivalents de trésorerie	-28	-28	-	-
Trésorerie active	-468 808	-468 808	-	-
Endettement financier net	-78 986	-407 940	328 364	590

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 prévoient 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 2023, ces covenants sont respectés.

Au 30 septembre 2023, les flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours des dettes financières par date de maturité sont les suivants :

	30/09/2023	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours de dettes financières	87 589	24 292	63 296	-

Note : l'Euribor 3M du 15/09/2023 a été retenu dans le calcul. Il s'agit du taux d'intérêt appliqué sur le dernier trimestre de l'exercice 21/22.

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. 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 2023, l'échéancier des actifs et des dettes financiers se décompose comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2023	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts - taux fixe	819	261	558	-
Emprunts - taux variables	385 851	58 049	327 802	-
Autres passifs	590	-	-	590
Intérêts courus non échus	855	855	-	-
Passifs financiers	388 115	59 165	328 360	590
Prêts - taux fixe	6 117	4 117	2 000	-
Prêts - taux variables	-	-	-	-
Instruments dérivés de couverture ³	2 117	1 878	239	-
Equivalents de trésorerie - taux variables	29	29	-	-
Actifs financiers	8 263	6 024	2 239	-
Position nette	379 852	53 141	326 121	590

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). Pour cela des options ont été mises en place en novembre 2022 (cf. note 2.4) et couvriront jusqu'en juin 2024 un nominal de 136,5 millions d'euros de dette. Elles disposent d'un strike à 2,0 % sur l'euribor 3 mois.

Dans la continuité, des options ont été mises en place en juillet 2023 pour couvrir jusqu'en juin 2025 un nominal de 34,1 millions d'euros de dette. Elle dispose d'un strike à 3,0% sur l'euribor 3 mois. A noter que de nouvelles options seront mises en place dans les 9 prochains mois pour atteindre un nominal couvert de 136,5 M€ jusqu'en juin 2025.

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

³ La part de variabilité réduite grâce aux caps « dans la monnaie » s'élève à 0,9 millions d'euros.

(en milliers d'euros)	Date échéance	Prime initiale	30/09/2023		30/09/2022	
			Notionnel	Juste valeur	Notionnel	Juste valeur
Options de taux affectées en couverture de la dette	16/06/2024	2 041	136 500	1 878	-	-
Options de taux affectées en couverture de la dette	16/06/2025	255	34 125	239	-	-
TOTAL DERIVES		2 296	170 625	2 117	-	-

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 2023, la variation des obligations locatives se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	
Au 1er octobre 2022	2 800 699
Effet périmètre des contrats et augmentation de la durée des baux	387 802
Remboursement d'emprunt sur la période	-224 695
Variation du taux d'actualisation	404 883
Evolution de la valeur du loyer	-14 160
Reclassement en passifs liés aux actifs destinés à la vente	-60 791
Au 30 septembre 2023	3 293 738
<i>dont part courante</i>	<i>213 285</i>
<i>dont part non courante</i>	<i>3 080 453</i>

Les principales variations des dettes locatives proviennent :

- d'un effet périmètre des contrats et augmentation nette de la durée des baux pour un montant de 387 802 milliers d'euros, incluant à la fois l'incidence des nouveaux baux signés au cours de l'exercice pour 262 200 milliers d'euros (dont 208 743 milliers d'euros liés à l'entrée de Villages nature dans le périmètre de consolidation) et l'effet de la mise à jour de la durée des baux;
- des remboursements de la période pour (224 695) milliers d'euros ;
- une évolution de la valeur des loyers de (14 160) 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, ainsi que les remboursements de loyers au titre des périodes de fermeture administrative pour les non signataires;
- de l'incidence de la variation du taux d'emprunt marginal s'appliquant à tous les contrats modifiés au cours de l'exercice 404 883 milliers d'euros ;
- du reclassement des dettes locatives du périmètre Senioriales destinées à être cédées selon la norme IFRS 5 (-60 791 milliers d'euros)

Les obligations locatives s'élèvent à 3 293 738 milliers d'euros au 30 septembre 2023, en hausse de 493 039 milliers d'euros par rapport au 30 septembre 2022. 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. L'augmentation constatée sur l'exercice 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	208 907	213 774	222 572	218 529	2 429 956	3 293 738

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)	30/09/2023	30/09/2022
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	367 954	310 833
Avances et acomptes reçus	221 153	180 393
TVA et autres dettes fiscales	94 281	90 083
Personnel et organismes sociaux	109 636	101 626
Passif lié aux contrats de locations	105	-
Autres dettes	128 663	119 045
Autres dettes d'exploitation	553 838	491 147
Ventes immobilières et fonds de concours	12 688	56 470
Produits constatés d'avance divers	37 383	31 000
Produits constatés d'avance	50 071	87 470
Total Autres passifs	603 909	578 617
Autres passifs courants	603 909	578 617
Autres Passifs non courants	-	-

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés enregistrent une hausse de 57 121 milliers d'euros, compte tenu du travail d'optimisation du besoin en fonds de roulement au cours de l'exercice 2022/2023.

La hausse de 25 292 milliers d'euros des « Autres passifs courants et non courants » s'explique notamment par :

- o des avances et acomptes reçus des clients en hausse de 40 760 milliers d'euros, compte tenu des réservations clients pour la saison d'hiver à venir, qui sont plus importantes par rapport à la clôture précédente ;
- o des autres dettes en hausse de 9 618 milliers d'euros ;
- o compensées en partie par les produits constatés d'avance liés à l'activité immobilière du Groupe en baisse de (37 399) milliers d'euros, en lien notamment avec l'évolution les projets en cours sur Center Parcs Europe.

22.2 – Passifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Comptes courants externes	6 526	8 068
Total Passifs financiers courants	6 526	8 068

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 2022/2023 se présente de la manière suivante :

(en milliers d'euros)		30/09/2022	Variation cash	Autres variations	30/09/2023
Stocks bruts		152 047	18 310	-1 454	168 903
Dépréciation des stocks		-5 119	-27 901	11	-33 009
Valeur nette des stocks		146 928	-9 591	-1 443	135 894
Créances clients et comptes rattachés		202 876	-4 201	-26 932	171 743
Autres actifs courants et actifs financiers courants		351 600	-106	-42 123	309 371
Total des actifs du BFR	A	701 404	-13 898	-70 498	617 008
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		310 833	43 130	13 991	367 954
Autres passifs courants et passifs financiers courants		586 685	25 267	-1 517	610 435
Total des passifs du BFR	B	897 518	68 397	12 474	978 389
Besoin en fonds de roulement	A-B	-196 113	-82 295	-82 972	-361 380
dont variation des dettes et créances non opérationnelles			41 227		
dont variation des dettes et créances opérationnelles			-123 521		

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)	30/09/2023	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	53 884	40 390	13 289	206
Clients et comptes rattachés (en valeur nette)	171 743	171 743	-	-
Autres actifs courants et actifs financiers courants	309 371	309 371	-	-
Total Actif	534 998	521 503	13 289	206
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	367 954	367 954	-	-
Autres passifs courants et passifs financiers courants	610 435	610 435	-	-
Total Passif	978 389	978 389	-	-

Note 25 – Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
France	872 096	750 077
Pays Bas	302 872	255 497
Belgique	193 666	172 298
Allemagne	230 459	216 819
Espagne	88 610	75 271
Autres	-	-
Tourisme	1 687 703	1 469 962
France	56 724	82 854
Allemagne	32 015	12 646
Espagne	360	1 443
Pays Bas	9 608	34 362
Belgique	-	10 570
Chine	-	424
Italie	55	52
Développement Immobilier	98 762	142 351
TOTAL	1 786 465	1 612 313

Le chiffre d'affaires immobilier est impacté négativement à hauteur de 43 419 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.

Note 26 – Achats et services extérieurs

(en milliers d'euros)	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Coûts des marchandises vendues du tourisme	-57 393	-56 573
Coûts des stocks vendus du développement immobilier	-79 320	-92 345
Loyers propriétaires et autres charges de copropriété ⁽¹⁾	-154 019	-121 812
Sous-traitance des prestations de services ⁽²⁾	-130 263	-107 694
Publicité et honoraires	-138 698	-160 100
Autres (dont achats de séjours)	-223 975	-153 408
Total	-783 668	-691 932

(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 (91 736) milliers d'euros par rapport à l'exercice 2021/2022.

Cette évolution est liée à la croissance du chiffre d'affaires en 2022/2023 par rapport à 2021/2022.

Cela se traduit par :

- o des frais de publicité et honoraires de gestion en hausse de (32 415) milliers d'euros ;
- o des frais de sous-traitance des prestations de services en hausse de (22 569) milliers d'euros ;
- o des coûts des marchandises vendues du tourisme en hausse de (820) milliers d'euros ;
- o des loyers propriétaires et autres charges de copropriété en hausse de (32 207) milliers d'euros ;
- o ainsi que des achats de séjours en hausse de (16 750) milliers d'euros.

Par ailleurs, il est à noter la baisse de 13 025 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 2022/2023	Exercice 2021/2022
Salaires et rémunérations	-335 324	-301 813
Charges sociales	-97 207	-87 626
Coût des régimes à prestations et cotisations définies	-128	998
Total	-432 659	-388 441

Les charges de personnel sont en augmentation de +44 218 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2021/2022.

Cette évolution est liée à la croissance du chiffre d'affaires en 2022/2023 par rapport à 2021/2022.

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 2022/2023	Exercice 2021/2022
Dotations nettes aux amortissements	-40 492	-43 887
Dotations aux amortissements des droits d'utilisation	-225 236	-201 486
Dotations nettes aux provisions	-35 910	-19 066
Total	-301 638	-264 439

Sur l'exercice 2022/2023, les dotations nettes du groupe sont en augmentation de 37 199 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2021/2022, y compris 23 750 milliers d'euros portant sur l'amortissement des droits d'utilisation (notamment en lien avec les entrées de périmètre de la période).

Note 29 – Autres charges et produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Impôts et taxes	-14 234	-13 099
Autres charges d'exploitation	-8 113	-10 862
Autres produits d'exploitation	9 002	31 762
Total	-13 345	7 801

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 comprenaient notamment en 2021/2022 les indemnités gouvernementales reçues au titre de la perte d'activité générée par la crise sanitaire Covid-19.

Note 30 – Autres charges et produits opérationnels

(en milliers d'euros)	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Incidences liées au processus de cession sur le Pôle Senioriales	-51 087	-
Coûts de restructuration et fermetures de sites	-15 421	-23 010
Restructuration du Groupe - Attribution ADP	-12 426	-
Badwill sur prise de contrôle de Village Nature	9 644	-
Dotations nettes des provisions pour restructuration	4 055	-6 884
Résultats de cessions d'immobilisations et mises au rebut	-1 210	-3 817
Dépréciations nettes de reprises des éléments d'actifs	107	-7 765
Reprises nettes des provisions pour dépréciations des stocks des projets immobiliers divers	-	2 341
Autres éléments	205	441
Total	-66 133	-38 694

Les « Autres charges et produits opérationnels » représentent une perte de (66 133) milliers d'euros intégrant principalement les éléments suivants :

- (51 087) milliers d'euros des incidences liées au processus de cession sur le Pôle Senioriales, dont principalement (20 710) milliers d'euros des coûts de restructuration, (22 150) milliers d'euros des dépréciations du droit d'utilisation, (5 024) milliers d'euros des provisions pour dépréciations des stocks d'encours (cf. Note 2, §2.5) ;
- (15 241) 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 ;
- (12 426) milliers d'euros de charges IFRS 2, au titre des plans d'attribution d'actions gratuites, à savoir le plan ADP 2022, le plan ADP 2022-2 et le plan AGA RéInvention, qui ont été mis en place en parallèle des opérations de restructuration et de refinancement du Groupe en date du 16 septembre 2022 (cf. Note 2, §2.2) ;
- 9 644 milliers d'euros d'impact de la prise de contrôle des entités du pôle Village Nature (cf. Note 2, §2.3) ;
- 4 055 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 ajustements des provisions pour restructuration en lien avec la réorganisation annoncée à la fin de l'exercice 2021/2022 (cf. note 17 « Provisions ») ;
- (1 210) milliers d'euros de résultat de cessions d'immobilisations et mises au rebut.

Charges liées aux plans d'actions gratuites et aux plans d'actions de préférence 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 2022/2023	Exercice 2021/2022
03/10/2022	ADP**	20 500 000	02/10/2024	-4 375	-
03/10/2022	ADP**	20 578 572	19/09/2026	-1 960	-
30/03/2023	AGA*	5 450 000	30/09/2026	-198	-
30/03/2023	ADP**	1 947 860	19/09/2026	-108	-
24/05/2023	ADP**	389 572	19/09/2026	-16	-
TOTAL				-6 657	-

*AGA : attribution gratuite d'actions

**ADP : attribution d'actions de préférence

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 2022/2023	Exercice 2021/2022
Gain provenant de la restructuration de la dette	-	418 437
Coûts de l'endettement financier brut	-24 277	-41 358
Charges liées à IFRS 16	-223 605	-221 985
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	10 758	827
Coûts de l'endettement financier net	-237 124	-262 516
Revenus des prêts	879	-574
Autres produits financiers	47	1 070
Autres charges financières	-3 327	-53 888
Autres produits et charges financiers	-2 401	-53 392
Total	-239 525	102 529
<i>Total charges financières</i>	<i>-251 209</i>	<i>-318 623</i>
<i>Total produits financiers</i>	<i>11 684</i>	<i>421 152</i>

Le résultat financier de l'exercice 2022/2023 est en baisse de 342,1 millions d'euros par rapport à l'exercice passé.

Cette variation provient :

- d'un coût de l'endettement financier brut en baisse de 17 081 milliers d'euros, essentiellement du fait du désendettement massif du Groupe en fin d'exercice 2021/2022 et cela malgré une forte hausse des taux au cours de l'exercice 2022/2023 ;
- des produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie en hausse de 9 931 milliers d'euros, essentiellement du fait des intérêts perçus sur les placements de trésorerie souscrits par le Groupe au cours de l'exercice 2022/2023 (cf. note 15) ;
- baisse de 418 437 milliers d'euros des gains provenant de la restructuration de la dette, compte tenu des gains liés à la restructuration enregistrés ponctuellement en fin d'exercice 2021/2022 ;
- baisse de 50 561 milliers d'euros d'autres charges financières, du fait de la comptabilisation dans ce poste à la clôture 2021/2022 des frais et commissions 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 2022/2023	Exercice 2021/2022
Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé	-50 503	339 137
Résultats non taxés :		
Incidence des déficits reportables et autres différences temporelles non reconnues ou ayant fait antérieurement l'objet de limitation	74 670	25 056
Gain provenant de la restructuration de la dette	-	-418 437
Opérations intra groupe ayant une incidence fiscale	-	37 920
Autres résultats non taxés	48 106	74 628
Résultat taxable consolidé	72 273	58 304
<i>Taux d'impôt Groupe</i>	<i>25.82%</i>	<i>25.82%</i>
Impôt théorique au taux légal d'imposition en France	-18 661	-15 054
Différences sur taux d'imposition à l'étranger	942	-776
CVAE	-947	-1 266
Autres éléments	-645	-15 829
Charge d'impôt du groupe	-19 311	-32 925
dont impôts exigibles (y compris la CVAE)	-23 025	-14 975
dont impôts différés	3 714	-17 949

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, certaines entités belges, ainsi que des sociétés du pôle Villages Nature dont le Groupe a pris le contrôle au cours de l'exercice.

Les autres éléments non taxables s'élèvent à 48 106 milliers d'euros sur l'exercice 2022/2023 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 aux effets de la prise de contrôle du pôle Villages Nature et du reclassement des Senioriales en actifs destinés à être cédés.

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)	30/09/2022	Variation par résultat	Variation enregistrée en capitaux propres	30/09/2023
France	5 309	147	-507	4 947
Pays-Bas	28 562	5 411	267	34 240
Belgique	-1 066	-72	15	-1 123
Allemagne	3 727	-4 062	-	-335
Espagne	-25	-	-	-25
Italie	169	-	-	169
Impôts différés sur différences temporaires	36 676	1 424	-225	37 873
France	4 188	-	-	4 188
Belgique	1 510	932	-	2 442
Allemagne	829	1 358	-	2 187
Impôts différés sur reports déficitaires	6 526	2 290	-	8 817
Total	43 200	3 714	-225	46 690
<i>dont impôts différés actifs</i>	<i>60 394</i>			<i>47 115</i>
<i>dont impôts différés passifs</i>	<i>-17 192</i>			<i>-425</i>

Au 30 septembre 2023, la position nette d'impôts différés du Groupe s'élève à 46 690 milliers d'euros, dont 37 873 milliers d'euros au titre des différences temporaires. Ce montant inclut un passif d'impôt différé de 22 154 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 8 817 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'affaires 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 2023, 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 2023.

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 1 195,7 millions d'euros. Il concerne le Groupe d'intégration fiscale français pour un montant de 917,7 millions d'euros.

Note 33 – Résultat par action

Nombre moyen d'actions :

	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Nombre d'actions émises au 1 ^{er} octobre	454 372 343	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)	51 093	1 629 464
Nombre d'actions émises en fin de période (prorata temporis)	454 423 436	28 413 416
Nombre moyen pondéré d'actions	454 299 596	28 316 396
Nombre moyen pondéré d'actions retenu pour le calcul du RPA dilué	469 880 544	28 317 404

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

Nombre d'actions gratuites (AGA) et d'actions de préférence (ADP) attribuées par le Conseil d'Administration :	Type	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
du 03/10/2022	ADP**	14 727 453	-
du 30/03/2023	AGA*	853 495	-
		15 580 948	-

*AGA : attribution gratuite d'actions

**ADP : attribution d'actions de préférence

Résultat par action :

	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022
Résultat net part groupe (en milliers d'euros)	-63 099	291 095
Résultat net part groupe par action pondéré (en euros)	-0,14	10,28
Résultat net part groupe par action pondéré après dilution (en euros)	-0,14	10,28

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 2022/2023	Exercice 2021/2022
Cadres	1 557	1 578
Agents de maîtrise et employés	6 800	6 409
Total	8 357	7 987

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			30/09/2023	30/09/2022
	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans		
Autres engagements donnés	26 056	47 018	245 167	318 241	264 398
Engagements donnés	26 056	47 018	245 167	318 241	264 398
Garanties d'achèvement	-	25 300	-	25 300	41 340
Autres engagements reçus	64 941	14 037	7 193	86 171	56 046
Engagements reçus	64 941	39 337	7 193	111 471	97 386

Engagements donnés :

Au 30 septembre 2023, 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 autonome à première demande d'un montant de 13 000 milliers d'euros consentie par Pierre et Vacances S.A. en faveur du Bailleur, à savoir la SCI Nature Equipements 1, pour garantir le paiement de la Créance de Loyer Reporté pendant la durée du Bail. Cette créance résulte de la conclusion d'un avenant au bail du 23 mai 2014 comprenant le réaménagement de certains termes et conditions dudit bail dont notamment des reports de loyer consentis par le Bailleur.
- Une lettre de confort délivrée le 6 novembre 2018 par Pierre et Vacances S.A. pour le compte de Sociedad de Explotacion Turistica 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 Espana 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 Zinemo SPV 2019 SLU pour un montant de 8 487 milliers euros et en cautionnement du débiteur : Sociedad de Explotacion Turistica Pierre et Vacances Espana, SLU.
- Une garantie à première demande et caution délivrée par Pierre et Vacances au profit de Palcina SPV 2019 SLU pour un montant de 7 563 milliers d'euros et en cautionnement du débiteur : Sociedad de Explotacion Turistica Pierre et Vacances Espana, 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 7 368 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 21 921 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).
- Deux cautions solidaire accordées par PV-CP Immobilier Holding SAS au profit de deux projets Senioriales pour un montant de 13 248 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 2023 résulte d'une baisse d'un montant total de (41 340) milliers d'euros provenant de la fin de plusieurs garanties sur les opérations suivantes : SNC Sud-Ouest Cottages pour (32 818) milliers d'euros, Les Senioriales en Ville de Mantes la Jolie pour (8 522) milliers d'euros, compensés par la hausse des garanties d'achèvement sur les opérations suivantes : SNC Bois de Jariel pour 20 938 milliers d'euros, Les Senioriales du Tampon pour 3 004 milliers d'euros, compte tenu du démarrage de ces projets au cours de l'exercice 2022/2023.

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 2023, le montant de ces engagements s'élève à 68 030 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 2022/2023 s'élève à 394 milliers d'euros contre 178 milliers d'euros au titre de l'exercice 2021/2022.

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	2022/2023	2021/2022
Rémunérations fixes ⁽¹⁾	850 057	1 049 672
Rémunérations variables ⁽²⁾	627 750	366 936
Autres ⁽³⁾	6 569	18
Rémunération en actions ⁽⁴⁾	-	-
TOTAL	1 484 376	1 416 626

(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 aux avantages en nature comptabilisés 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 ;
- les co-entreprises dont la méthode de consolidation est la mise en équivalence essentiellement composées des entités du pôle Adagio et des entreprises de co-promotions du pôle Senioriales (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 2022/2023	Exercice 2021/2022
Chiffre d'affaires	5 929	7 314
Achats et services extérieurs	-21 367	-12 279
Autres charges et produits d'exploitation	-999	-303
Résultat financier	1 056	653

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

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Clients et comptes rattachés	3 942	12 201
Autres actifs courants	2 756	99 403
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	16 668	5 817
Autres passifs courants	0	7 795

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

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Engagements de loyers	14 313	13 513
Engagements donnés	14 313	13 513
Garanties d'achèvement	600	600
Engagements reçus	600	600

Note 38 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2022/2023

38.1 - Couverture de taux

Dans le cadre de la stratégie de couverture du taux d'intérêt, le Groupe a mis en place en octobre 2023 une tranche supplémentaire d'options de taux, qui vient s'ajouter à celle mise en place en juillet 2023 (cf. Note 2, §2.4). Ces options couvriront jusqu'en juin 2025 un nominal de 34,1 millions d'euros de dette. Elle dispose d'un strike à 3,0% sur l'euribor 3 mois. Pour la mise en place de ces options, le Groupe a versé une prime de 0,2 millions d'euros. A noter que des nouvelles options seront mises en place dans les 6 prochains mois pour atteindre un nominal couvert de 136,5 M€ jusqu'en juin 2025.