

---

**Résultats semestriels 2023 en nette amélioration par rapport à 2022<sup>2</sup> et à 2019 :**

dynamisme de l'activité et maîtrise opérationnelle

**Confirmation du relèvement des prévisions financières pour l'exercice 2022/2023**

- Bénéficiant d'une forte croissance de son chiffre d'affaires des activités touristiques (+20% au 1<sup>er</sup> semestre 2022/2023) et d'une gestion rigoureuse de ses coûts (30 millions d'euros d'économies confirmées sur l'exercice, dont 90% sont déjà sécurisées à date), le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs affiche un **EBITDA ajusté<sup>1</sup> semestriel** (structurellement négatif du fait de la saisonnalité des activités) **en amélioration de +28%<sup>2</sup> (+18 millions d'euros) par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022 et de 43% (+36 millions d'euros) par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2019**, année de référence pré-Covid.
- La bonne exécution du plan stratégique, les performances opérationnelles enregistrées au 1<sup>er</sup> semestre et le niveau du portefeuille de réservations touristiques à date (correspondant à 85% de l'objectif annuel, en avance par rapport au taux d'atteinte de l'exercice précédent), permettent au Groupe de **confirmer le relèvement de ses prévisions financières au titre de l'exercice 2022/2023**, annoncé le 18 avril 2023 :
  - o Un chiffre d'affaires des activités touristiques à plus de 1 700 M€ (vs. 1 660 M€ précédemment),
  - o Un EBITDA ajusté Groupe à plus de 130 M€ (vs. 105 M€),
  - o Une génération de flux de trésorerie opérationnels<sup>3</sup> à plus de 50 M€ (vs. 37 M€)

**Eu égard à l'avance prise à date sur les objectifs initiaux de l'exercice en cours, le Groupe aborde avec confiance les défis à venir, liés à un environnement macro-économique difficile.**

---

**Franck Gervais, Directeur Général du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, a déclaré :**

« Les performances réalisées sur le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice témoignent de la pertinence des orientations stratégiques du plan RéInvention et de sa bonne exécution par des équipes pleinement mobilisées, que je tiens à remercier. Nous poursuivons notre stratégie de montée en gamme de notre offre et d'enrichissement de l'expérience client, répondant à leurs aspirations pour un tourisme local, de proximité, et de qualité. Les résultats de notre 1<sup>er</sup> semestre, le niveau des réservations à venir, en avance sur nos objectifs, et la maîtrise opérationnelle de nos coûts confortent le relèvement de nos prévisions financières pour l'exercice en cours. Nous abordons l'avenir avec ambition et confiance, tout en restant attentifs à l'évolution du contexte macro-économique ».

## I. Principaux faits marquants

### 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%.

### 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 » 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

---

<sup>1</sup> EBITDA ajusté = résultat opérationnel courant issu du Reporting opérationnel (résultat opérationnel consolidé avant autres produits et charges opérationnels non courants, hors incidence des normes IFRS 11 et IFRS 16), retraité des provisions et 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 2022/23, de 14,6 millions d'euros au titre de l'exercice 2023/24, de 8,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2024/25 et de 4,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2025/26.

<sup>2</sup> Retraité de l'incidence des produits non-récurrents (subventions et accords relatifs aux négociations de loyers) enregistrés dans l'EBITDA ajusté du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2021/2022 pour un montant de 56 millions d'euros.

<sup>3</sup> Flux de trésorerie opérationnels, après capex et avant éléments non-récurrents et flux liés aux activités de financement.

Conseil d'Administration du 3 octobre 2022 a également attribué 205 actions de préférence dites « ADP 2022-2 » 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 (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 fixées par le Conseil d'Administration<sup>4</sup>.

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 la première tranche, représentant 1.716.990 actions, a été attribuée le 30 mars 2023. 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 ».

### 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 taux variable contre une hausse des taux significative par la mise en place d'options de taux (CAP). Les options mises en place en novembre 2022 couvriront jusqu'en juin 2024 un nominal de 136,5 millions d'euros de dette. Elle dispose d'un strike à 2,0% sur l'euribor 3 mois. Pour la mise en place de ces options, le Groupe a versé une prime de 2,0 millions d'euros. Il convient par ailleurs de souligner que la hausse des taux d'intérêts est en grande partie compensée par la gestion active du portefeuille de placements du Groupe.

## II. **Activité et résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2022/2023 (1<sup>er</sup> octobre 2022 au 31 mars 2023) selon le Reporting opérationnel**

**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.**

Par ailleurs, les résultats du Groupe sont présentés selon les secteurs opérationnels suivants, définis conformément à la norme IFRS 8<sup>5</sup>, i.e. :

- 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.

<sup>4</sup> Se reporter au Document d'Enregistrement Universel, page 82, déposé auprès de l'AMF le 17 mars 2022 et disponible sur le site internet du Groupe : [www.groupepvcp.com](http://www.groupepvcp.com)

<sup>5</sup> Se reporter au Document d'Enregistrement Universel, page 181, déposé auprès de l'AMF le 17 mars 2022 et disponible sur le site internet du Groupe : [www.groupepvcp.com](http://www.groupepvcp.com)

## 2.1. Chiffres d'affaires consolidés selon le Reporting opérationnel

en m€	S1 22/23	S1 21/22	Evol
Center Parcs	494,9	422,8	17,0%
<i>dont CA Hébergement</i>	<i>340,5</i>	<i>280,2</i>	<i>21,5%</i>
Pierre & Vacances	168,8	165,6	1,9%
<i>dont CA Hébergement</i>	<i>119,9</i>	<i>116,9</i>	<i>2,6%</i>
Adagio	99,2	67,1	48,0%
<i>dont CA Hébergement</i>	<i>89,6</i>	<i>59,9</i>	<i>49,7%</i>
Grands Projets & Senioriales	44,9	58,7	-23,5%
Corporate	1,0	1,2	-16,8%
<b>Total</b>	<b>808,8</b>	<b>715,3</b>	<b>13,1%</b>
<b>CA des activités touristiques</b>	<b>704,7</b>	<b>587,9</b>	<b>19,9%</b>
<i>CA Hébergement</i>	<i>550,1</i>	<i>457,0</i>	<i>20,4%</i>
<i>CA Autres activités touristiques</i>	<i>154,7</i>	<i>131,0</i>	<i>18,1%</i>
<b>CA Autres</b>	<b>104,1</b>	<b>127,4</b>	<b>-18,3%</b>

### Chiffre d'affaires des activités touristiques

La dynamique de croissance observée au 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice (+19,4%), favorisée par le rebond du secteur du tourisme après Covid, s'est poursuivie au 2<sup>ème</sup> trimestre (+20,3%), portant le chiffre d'affaires des activités touristiques à 704,7 millions d'euros sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre. Le Groupe surperforme ainsi ses objectifs budgétaires, en dépit d'un contexte économique et social difficile en France au 2<sup>ème</sup> trimestre.

### Chiffre d'affaires Hébergement

**Le chiffre d'affaires Hébergement s'élève à 550,1 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2022/2023 en croissance de +20,4% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent (en partie affecté par l'émergence du variant Omicron). Cette hausse d'activité bénéficie à l'ensemble des marques :**

- **Center Parcs** : +21,5%

Cette croissance, liée à une hausse du nombre de nuits vendues (+12,8%) et du prix moyen de vente (+7,7%), bénéficie à la fois :

- aux Domaines situés au BNG<sup>6</sup> : +20,4%, dont +40,4% aux Pays-Bas (en partie pénalisés par le variant Omicron au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent), +16,5% en Belgique et +4,9% en Allemagne ;
- aux Domaines français : +23,6%, et +14,5% retraité de l'incidence de l'intégration à 100 % du périmètre Villages Nature à compter du 15 décembre 2022 (vs. 50 % précédemment) ;

Le taux d'occupation progresse en moyenne de près de 3,7 points, à 71,9% sur l'ensemble du semestre.

- **Pierre & Vacances** : +2,6%

La progression du chiffre d'affaires de la marque est essentiellement liée à une hausse du prix moyen de vente (+10,7%), compensant l'incidence du retrait du nombre de nuits vendues (-7,3 %).

- Le chiffre d'affaires des résidences en France est quasi stable (-0,4%), dans un contexte de diminution<sup>7</sup> du stock exploité à bail (-7,6% de nuits offertes par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent). A stock constant, l'activité est en croissance (RevPar<sup>8</sup> en hausse de 7,8%),
- Le chiffre d'affaires des résidences en Espagne est en forte hausse (+49,4%), essentiellement tirée par un effet volume (+39,5% de nuits vendues).

Le taux d'occupation, sur l'ensemble de la marque, baisse en moyenne de 4 points, à 61,2% sur le semestre. Pour rappel, cette baisse était liée pour moitié à la privatisation exceptionnelle du site du Rouret par le Ministère des Armées au 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice précédent. La destination montagne affiche quant à elle un taux d'occupation moyen de 90,6% sur le 1<sup>er</sup> semestre, dont près de 94% au 2<sup>ème</sup> trimestre (+1,8 points).

<sup>6</sup> Belgique, Pays Bas, Allemagne

<sup>7</sup> Baisse du stock liée au non-renouvellement de baux ou à des désengagements de sites déficitaires

<sup>8</sup> RevPar = chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de nuits offertes

- **Adagio** : +49,7%

Le rebond d'activité des résidences urbaines se poursuit, soutenu à la fois par une forte hausse du prix moyen (+34,6%) et une croissance du nombre de nuits vendues (+11,2%). Le taux d'occupation est en progression de 8 points, à 73,5% sur l'ensemble du semestre.

**Chiffre d'affaires des autres activités touristiques<sup>9</sup> :**

Au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice, le chiffre d'affaires des autres activités touristiques s'élève à 154,7 millions d'euros, en croissance de 18,1% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent.

Il bénéficie notamment de la progression des ventes sur sites (+20,1%), en ligne avec la hausse du chiffre d'affaires hébergement, ainsi que des bonnes performances de l'activité de maeva.com (+13% de volume d'affaires).

**Autres chiffres d'affaires :**

Au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2022/2023, le chiffre d'affaires des autres activités s'établit à 104,1 millions d'euros, à comparer à 127,4 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2021/2022 (retrait sans incidence significative sur l'EBITDA), composé principalement:

- des opérations de rénovation de Domaines Center Parcs pour le compte des propriétaires bailleurs, pour 58,2 millions d'euros (à comparer à 66,8 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2021/2022).
- des Senioriales pour 33,3 millions d'euros (vs 31,3 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2021/2022) ;
- de la Direction des Grands Projets pour 11,6 millions d'euros (principalement liée à l'extension de Villages Nature Paris pour 9,4 millions d'euros), à comparer à 27,4 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2021/2022 (dont 21,2 millions d'euros liés au Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne).

**2.2 Résultats selon le Reporting Opérationnel**

**NB : la saisonnalité des activités du Groupe au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice et la comptabilisation quasi-linéaire des charges conduisent structurellement à un résultat opérationnel déficitaire sur la période.**

en millions d'euros	S1 2023 Reporting Opérationnel	S1 2022 Reporting Opérationnel	S1 2019 Reporting Opérationnel
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>808,8</b>	<b>715,3</b>	<b>738,1</b>
<b>EBITDA ajusté</b>	<b>-46,8</b>	<b>-8,8</b>	<b>-82,4</b>
<i>EBITDA ajusté S1 2022 hors produits non-récurrents</i>		<b>-65</b>	
Center Parcs	-4,6	-2,8	
Pierre & Vacances	-17,3	1,5	
Adagio	0,5	-2,9	
Grands Projets & Senioriales	-22,6	-4,3	
Holding	-2,8	-0,3	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>-70,4</b>	<b>-35,3</b>	<b>-111,6</b>
Charges et produits financiers	-14,0	-22,5	
Autres charges et produits opérationnels	-8,7	-19,6	
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-0,1	-1,1	
Impôts	-0,1	-13,8	
<b>Résultat net</b>	<b>-93,1</b>	<b>-92,4</b>	<b>-121,1</b>

<sup>9</sup> 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 réalisés par la business line maeva.com

**L'EBITDA ajusté au 1<sup>er</sup> semestre 2022/2023 s'établit à -46,8 millions d'euros, en forte amélioration par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2019 (perte quasi réduite de moitié), année de référence pré-Covid.**

Pour rappel, au 1<sup>er</sup> semestre 2021/2022, l'EBITDA ajusté intégrait le bénéfice d'éléments non-récurrents (subventions gouvernementales et incidence des accords conclus avec les bailleurs du Groupe dans le contexte de crise sanitaire) pour un total d'environ 56 millions d'euros. **Retraité de l'incidence de ces éléments non-récurrents, l'EBITDA ajusté Groupe au 1<sup>er</sup> semestre 2023 est en amélioration de +28% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022.**

Le Groupe bénéficie de la dynamique de croissance de ses activités touristiques (+117 millions d'euros de chiffre d'affaires par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent), favorisée par le rebond du secteur du tourisme après Covid, ainsi que de la gestion rigoureuse de ses coûts, avec un objectif confirmé de 30 millions d'euros d'économies réalisées sur l'ensemble de l'exercice 2023 (dont 90% déjà sécurisées à date).

**Les charges financières nettes** s'établissent à -14,0 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2022/2023, vs. - 22,5 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2021/2022, en diminution du fait du désendettement massif du Groupe dans le cadre de la restructuration financière finalisée le 16 septembre 2022.

**Les autres charges opérationnelles nettes** représentent -8,7 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2022/2023, intégrant principalement :

- des coûts engagés (essentiellement honoraires et frais de personnel) dans le cadre des projets de transformation du Groupe et de la fermeture de certains sites pour un montant de -5,1 millions d'euros ;
- une charge de -4,1 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.

Pour rappel, les autres charges opérationnelles au 1<sup>er</sup> semestre 2022 s'élevaient à -19,6 millions d'euros, comprenant principalement des dépréciations d'actifs et de stocks immobiliers relatifs à Villages Nature pour un montant de 12,4 millions d'euros, ainsi que des coûts engagés par le Groupe dans le cadre du déploiement de son plan stratégique.

**La charge d'impôts** au 1<sup>er</sup> semestre 2022/2023 est quasi nulle. Au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent, elle s'élevait à -13,8 millions d'euros, principalement suite à une reprise d'impôts différés actifs en France et liée à l'actualisation des projections d'activité dans le cadre de la révision du plan d'affaires Réinvention.

**La perte nette** du Groupe s'élève à -93,1 millions d'euros, stable par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent qui enregistrait 56 millions d'euros de produits non-récurrents, et en amélioration de 23% par rapport au résultat net du 1<sup>er</sup> semestre 2019.

### 2.3. Eléments bilanciaux et endettement financier net selon le Reporting opérationnel

#### Bilan simplifié

<i>en millions d'euros</i>	<b>31/03/2023</b> <i>reporting opérationnel</i>	<b>30/09/2022</b> <i>reporting opérationnel</i>	<b>Variations</b>
Ecart d'acquisition	139,6	138,8	+0,8
Immobilisations nettes	416,9	390,0	+26,9
Actifs en location financement	78,9	74,9	+4,0
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>635,4</b>	<b>603,7</b>	<b>+31,7</b>
Fonds propres	137,0	241,1	-104,1
Provisions pour risques et charges	51,3	124,4	-73,1
Dettes financières nettes	-12,8	-66,8	+54,0
Dettes liées aux actifs en location financement	119,0	88,4	+30,6
BFR et autres	340,9	216,6	+124,3
<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>635,4</b>	<b>603,7</b>	<b>+31,7</b>

#### Dette financière nette

<i>en millions d'euros</i>	<b>31/03/2023</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>Variations</b>
Dette financière brute	393,0	403,6	-10,6
Trésorerie disponible	-405,7	-470,3	+64,6
<b>Dette financière nette</b>	<b>-12,8</b>	<b>-66,8</b>	<b>+54,0</b>

Le Groupe est en **position de dette nette négative, affichant une trésorerie de 405,7 millions d'euros au 31 mars 2023.**

Le caractère saisonnier des activités du pôle touristique conduit à une consommation structurelle de trésorerie au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice.

La dette nette augmente de 54 millions d'euros sur le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice, à comparer à une dégradation structurelle approximative de 100 millions d'euros constatée historiquement.

**La dette financière brute au 31 mars 2023** (393,0 millions d'euros) correspond ainsi principalement :

- à la [dette réinstallée au 16 septembre 2022 pour un montant total de 302,5 millions d'euros](#), correspondant à :
  - un emprunt à terme d'un montant nominal de 174,0 millions d'euros, portant intérêt au taux Euribor 3 mois auquel s'ajoute une marge de 3,75%.
  - un emprunt à terme d'un montant nominal de 123,8 millions d'euros, portant intérêt au taux Euribor 3 mois auquel s'ajoute une marge de 2,50%.
  - un emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté d'un montant nominal de 1,8 million d'euros, portant intérêts au taux Euribor 3 mois auquel s'ajoute une marge de 4,25%.
  - un emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté d'un montant nominal de 2,9 millions d'euros, portant intérêt au taux Euribor 3 mois auquel s'ajoute une marge de 3,90%.
- au [solde du Prêt Garanti par l'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 58,0 millions d'euros (43,8 millions d'euros sur le programme Center Parcs du Lot-et-Garonne, 12,5 millions d'euros sur le programme d'Avoriaz et 1,7 millions d'euros de crédits d'accompagnement Senioriales) ;
- aux [lignes de crédit tirées](#) pour un montant de 2,5 millions d'euros ;
- à des [dépôts et cautionnements](#) pour un montant de 2,3 millions d'euros ;
- à des [intérêts courus](#) pour un montant de 1,5 million d'euros ;
- à [divers crédits bancaires](#) pour un montant de 1,2 million d'euros ;

### III. Perspectives

#### Performances opérationnelles attendues pour le second semestre de l'exercice

Compte tenu du portefeuille de réservations à date, représentant plus de 85% de l'objectif annuel, en avance par rapport au taux d'atteinte de l'exercice précédent, le Groupe anticipe à ce jour une poursuite de la croissance de l'activité en comparaison avec le second semestre 2021/2022, qui, pour rappel, avait été particulièrement dynamique.

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.

#### Révision à la hausse des prévisions financières pour l'exercice 2022/2023

Soutenu par la dynamique d'activité du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice, le niveau très satisfaisant de prises de réservations pour les prochains mois et l'exécution rigoureuse du plan stratégique RéInvention, le Groupe a relevé, à l'occasion de la publication de son chiffre d'affaires semestriel le 18 avril 2023, ses prévisions pour l'exercice 2022/2023, avec :

- Un chiffre d'affaires des activités touristiques à plus de 1 700 M€ (vs. 1 660 M€ précédemment<sup>10</sup>),
- Un EBITDA ajusté Groupe à plus de 130 M€ (vs. 105 M€),
- Une génération de flux de trésorerie opérationnels à plus de 50 M€ (vs. 37 M€)

Le Groupe est confiant dans sa capacité à atteindre ses prévisions, tout en restant vigilant dans un contexte mouvant et incertain, et demeure pleinement mobilisé sur la performance opérationnelle et la maîtrise de ses coûts.

<sup>10</sup> Cf communiqué du 1er décembre 2022 disponible sur le site internet du Groupe : [www.groupepvc.com](http://www.groupepvc.com)

#### IV. Annexe : Tableaux de réconciliation

La communication financière du Groupe est en ligne avec le Reporting opérationnel, représentatif des performances et de la réalité économique de la contribution de chacun des métiers du Groupe, i.e. :

- 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. 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.

Le Reporting opérationnel du Groupe tel que suivi par le Management, conformément à la norme IFRS 8, est présenté dans la Note 3 – Informations par secteur opérationnel de l'annexe aux comptes consolidés au 31 mars 2023.

Les tableaux de réconciliation avec les états financiers primaires sont par conséquent présentés ci-après.

#### Compte de résultat

(en millions d'euros)	S1 2023 reporting opérationnel	Retraitements IFRS 11	Incidence IFRS 16	S1 2023 IFRS
Chiffre d'affaires	808,8	-41,4	-25,6	741,8
Achats et services extérieurs	-609,8	+28,4	+227,1	-354,3
<i>Dont coûts des ventes des actifs immobiliers</i>	-57,7		+25,6	32,1
<i>Dont loyers propriétaires</i>	-217,0	+2,6	+197,9	16,4
Charges de personnel	-212,8	+7,5	-	-205,3
Autres charges et produits d'exploitation	-10,0	-	-1,0	-11,1
Dotations / reprises amort. et provisions	-46,5	+1,0	-102,2	-147,7
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>-70,4</b>	<b>-4,5</b>	<b>+98,3</b>	<b>23,4</b>
<b>EBITDA AJUSTE</b>	<b>-46,8</b>	<b>-5,0</b>	<b>+200,5</b>	<b>148,7</b>
Autres charges et produits opérationnels	-8,7	-	-	-8,7
Charges et produits financiers	-14,0	+0,8	-107,8	-121,0
QP résultat sociétés mises en équivalence	-0,1	-1,2	+0,1	-1,2
Impôts sur les résultats	-0,1	+1,2	+1,9	3,0
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-93,1</b>	<b>-3,7</b>	<b>-7,6</b>	<b>-104,4</b>

(en millions d'euros)	S1 2022 reporting opérationnel	Retraitements IFRS 11	Incidence IFRS 16	S1 2022 IFRS
Chiffre d'affaires	715,4	-35,7	-43,0	636,7
Achats et services extérieurs	-565,1	+32,7	+219,2 <sup>(1)</sup>	-313,2
Charges de personnel	-190,2	+7,0	-	-183,3
Autres charges et produits d'exploitation	36,6	-2,4	+0,1	34,3
DAP nettes des reprises non utilisées	-32,0	+2,8	-92,0	-121,2
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>-35,3</b>	<b>+4,3</b>	<b>+84,2</b>	<b>53,2</b>
<b>EBITDA AJUSTE</b>	<b>-8,8</b>	<b>+2,6</b>	<b>+176,3</b>	<b>170,1</b>
Autres charges et produits opérationnels	-19,6	+12,6	-	-7,0
Résultat financier	-22,5	+0,3	-108,0	-130,2
QP résultat sociétés mises en équivalence	-1,1	-17,4	-0,8	-19,3
Impôts sur les résultats	-13,8	+0,1	+2,0	-11,7
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-92,4</b>	<b>-</b>	<b>-22,6</b>	<b>-114,9</b>

(1) Dont

- Coût des ventes : +42,8 millions d'euros
- Loyers propriétaires : +171,4 millions d'euros. 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'avois ou de franchises, sont reconnues en déduction de la charge opérationnelle au moment où la dette de loyers est éteinte juridiquement. Le montant de 171,4 millions d'euros intègre ainsi une économie de 11 millions d'euros sur le semestre, par application des accords conclus avec les bailleurs.

Le chiffre d'affaires du Groupe en normes IFRS s'élève à 741,8 millions d'euros, en croissance de 16,5 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent, en partie affecté par l'émergence du variant Omicron. L'activité est en croissance sur l'ensemble des marques, bénéficiant du contexte général de rebond du tourisme après Covid, et reflétant également la stratégie de montée en gamme de l'offre, avec une hausse des prix moyens de vente et une progression des taux d'occupation. Le résultat net du Groupe s'établit à (104,4) millions d'euros en amélioration de 10,5 millions d'euros par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent, intégrant notamment, au-delà de l'EBITDA de 148,7 millions d'euros, des dotations nettes aux amortissements et provision pour (147,7) millions d'euros et des charges financières pour (121,0) millions d'euros.

## Bilan

(en millions d'euros)	S1 2023 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	S1 2023 IFRS
Écarts d'acquisition	139,6	-	139,6
Immobilisations nettes	416,9	-3,4	413,5
Actifs en location financement/Droits d'utilisation	78,9	+ 2 049,5	2 128,4
<b>EMPLOIS</b>	<b>635,4</b>	<b>+ 2 046,1</b>	<b>2 681,5</b>
Fonds propres	137,0	-607,9	-470,9
Provisions pour risques et charges	51,3	+0,1	51,4
Dette financière nette	-12,8	-	-12,8
Dette liée aux actifs en loc. fin./Obligations locatives	119,0	+ 2 700,0	2 819,0
BFR et autres	340,9	-46,1	294,8
<b>RESSOURCES</b>	<b>635,4</b>	<b>+2 046,1</b>	<b>2 681,5</b>

(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
<b>EMPLOIS</b>	<b>603,7</b>	<b>+ 2 064,7</b>	<b>2 668,4</b>
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
<b>RESSOURCES</b>	<b>603,7</b>	<b>+2 064,7</b>	<b>2 668,4</b>

Le bilan IFRS du Groupe fait apparaître notamment :

- une diminution des fonds propres de - 115,4 millions d'euros, enregistrant notamment le résultat net semestriel, structurellement déficitaire du fait de la saisonnalité des activités du Groupe. Les fonds propres demeurent négatifs au 31 mars 2023 en raison de l'incidence de la norme IFRS 16, celle-ci ayant été appliquée selon la méthode rétrospective ;
- une diminution des provisions pour risques et charges de 85,7 millions d'euros, principalement liée à la première consolidation en intégration de l'ensemble du pôle Villages Nature ;
- une endettement net négatif en diminution de 54 millions d'euros, du fait du besoin de trésorerie structurel généré au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice.

## Tableau de flux de trésorerie

(en millions d'euros)	S1 2023 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	S1 2023 IFRS
Capacité d'auto-financement après intérêts financiers et impôts	-86,8	+90,2	+3,4
Variation du besoin en fonds de roulement	+32,7	+26,0	+58,7
<b>Flux provenant de l'activité</b>	<b>-54,1</b>	<b>+116,2</b>	<b>+62,1</b>
Investissements nets liés à l'exploitation	-35,4	-	-35,4
Investissements nets financiers	-11,3	-	-11,3
Acquisition de filiales	+49,5	-	+49,5
<b>Flux affectés aux investissements</b>	<b>+2,8</b>	<b>-</b>	<b>+2,8</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE OPERATIONNELS</b>	<b>-51,3</b>	<b>+116,2</b>	<b>+64,9</b>
Augmentation de capital en numéraire	+0,2	-	+0,2
Variation des emprunts et des dettes	+1,3	-	+1,3
Autres flux liés aux opérations de financement	-2,0	-116,2	-118,2
<b>FLUX AFFECTES AU FINANCEMENT</b>	<b>-0,6</b>	<b>-116,2</b>	<b>-116,8</b>
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE</b>	<b>-51,9</b>	<b>-</b>	<b>-51,9</b>



(en millions d'euros)	S1 2022 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	S1 2022 IFRS
Capacité d'auto-financement après intérêts financiers et impôts	- 32,1	+ 68,2	+36,1
Variation du besoin en fonds de roulement	- 147,0	+ 27,9	- 119,1
<b>Flux provenant de l'activité</b>	<b>- 179,1</b>	<b>+ 96,0</b>	<b>- 83,0</b>
Investissements nets liés à l'exploitation	- 20,1	-	- 20,1
Investissements nets financiers	- 12,1	-	- 12,1
<b>Flux affectés aux investissements</b>	<b>- 32,2</b>	<b>-</b>	<b>- 32,2</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS</b>	<b>- 211,3</b>	<b>+ 96,0</b>	<b>- 115,2</b>
<b>FLUX AFFECTÉS AU FINANCEMENT</b>	<b>+ 124,3</b>	<b>- 96,0</b>	<b>+ 28,3</b>
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE</b>	<b>-87,0</b>	<b>-</b>	<b>-87,0</b>

Les flux de trésorerie font apparaître une variation de la trésorerie de (51,9) millions d'euros au cours du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2022/2023, à comparer à une variation de (87,0) millions d'euros au cours du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent.

Cette évolution est notamment liée à la génération de flux de trésorerie opérationnels positifs au 1<sup>er</sup> semestre 2022/2023, provenant de la ressource de trésorerie dégagée par la variation du besoin en fonds de roulement (+58,7 millions d'euros) et l'investissement (+2,8 millions d'euros), qui couvrent en partie la consommation de trésorerie liée au financement (- 116,8 millions d'euros).

**Pour toute information :**

**Relations Investisseurs et Opérations Stratégiques**

Emeline Lauté  
+33 (0) 1 58 21 54 76  
[info.fin@groupepvcp.com](mailto:info.fin@groupepvcp.com)

**Relations Presse**

Valérie Lauthier  
+33 (0) 1 58 21 54 61  
[valerie.lauthier@groupepvcp.com](mailto:valerie.lauthier@groupepvcp.com)