

Ce communiqué présente des résultats consolidés établis selon les normes IFRS, en cours d'audit par les commissaires aux comptes, et arrêtés par le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA le 30 novembre 2023.

**Performance opérationnelle 2023 en forte progression par rapport à 2022² et à 2019
Un Groupe profondément transformé, au rendez-vous de ses engagements**

- **Au titre de son exercice 2022/2023, le Groupe affiche des performances opérationnelles à un niveau record, supérieures aux prévisions financières revues à la hausse le 18 avril dernier, avec :**
 - **Un chiffre d'affaires des activités touristiques à 1 742 millions d'euros** (prévision initiale¹ à 1 660 millions d'euros, revue en avril 2023 à plus de 1 700 millions d'euros), en progression de **+12,8%** par rapport à l'exercice 2022 et de **+27,6%** par rapport à l'exercice 2019 (référence pré-Covid) ;
 - **Un EBITDA ajusté² Groupe à 137 millions d'euros** (prévision initiale³ à 105 millions d'euros, revue en avril 2023 à plus de 130 millions d'euros), en croissance de **+30%** par rapport à l'exercice 2022⁴ et de **+74%** par rapport à l'exercice 2019 ;
 - **Une génération de trésorerie opérationnelle⁵ à 56 millions d'euros** (prévision initiale³ à 37 millions d'euros, revue en avril 2023 à plus de 50 millions d'euros).
- **Un an après la finalisation des opérations de restructuration financière et capitalistique, un Groupe profondément transformé, exécutant sa stratégie RéInvention avec des résultats probants :**
 - Des performances financières **en avance sur les objectifs du plan**, avec une croissance de la profitabilité de toutes les marques ;
 - Une **proposition d'offre qualitative et cohérente** en termes de produits, services et expérience client.
- **Fort de cette bonne dynamique, et au vu du portefeuille de réservations touristiques à date qui offre déjà une bonne visibilité sur le 1^{er} semestre, le Groupe prévoit pour l'exercice 2024 un EBITDA ajusté compris entre 145 millions d'euros et 150 millions d'euros.**

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

« Un an après sa restructuration financière et capitalistique, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs affiche des résultats records, avec un redressement de la profitabilité sur toutes ses marques et une conversion significative en trésorerie de sa rentabilité opérationnelle. Nous déployons avec succès notre stratégie RéInvention, ambitieux dans la qualité de notre offre et rigoureux dans l'exécution opérationnelle de notre plan.

Le Groupe est en avance sur sa feuille de route, porté par des équipes motivées que je remercie vivement.

Notre transformation continue de s'accélérer et sur l'exercice 2023/24, je demeure confiant dans la capacité du Groupe à atteindre ses objectifs à moyen terme, tout en tenant compte des incertitudes macro-économiques ».

¹ Prévision annoncée par communiqué le 1er décembre 2022

² 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.

³ Prévision annoncée par communiqué le 22 avril 2022

⁴ Retraité de l'incidence des produits non-récurrents (subventions et accords relatifs aux négociations de loyers) enregistrés dans l'EBITDA ajusté de l'exercice 2021/2022 pour un montant de 51 millions d'euros.

⁵ Flux de trésorerie opérationnels, après capex et avant éléments non-récurrents et flux liés aux activités de financement.

I. Principaux faits marquants de l'exercice

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

Comme annoncé dans le communiqué en date du 25 mai 2023 relatif aux résultats du premier semestre de l'exercice :

- 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, ont été attribuées au bénéfice de membres de la Direction ;
- 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 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), ont été attribuées au bénéfice de Monsieur Gérard Brémond ;
- 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 à date au bénéfice de managers du Groupe.

Les ADP 2022-1 et les ADP 2022-2, 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 présence⁶. Les actions ordinaires attribuées aux managers du Groupe seront acquises 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. Le contexte de la hausse des 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. 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.

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.

⁶ 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

II. Activité et résultats de l'exercice 2022/2023 (1^{er} oct. 2022 au 30 sept. 2023) selon le Reporting opérationnel

2.1 Comptes IFRS et 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 8⁷, 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 (détenue à 50% avec le groupe Accor), 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**, regroupant essentiellement 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 annuels. Un tableau de réconciliation avec les états financiers primaires est présenté ci-après.

2.2. Chiffres d'affaires consolidés 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%

⁷ Se reporter au Document d'Enregistrement Universel, p 181, déposé auprès de l'AMF le 17 mars 2022 et disponible sur le site internet du Groupe : www.groupepvpc.com

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, la progression notable du taux de satisfaction clients (NPS⁸ en hausse de + 5 points pour Center Parcs et de +2 points pour Pierre & Vacances) nous confirme que nos efforts d'amélioration de l'offre sont bien perçus de notre clientèle.

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 BNG⁹ (+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 diminution¹⁰ du stock exploité à bail (-6,3% de nuits offertes par rapport à l'exercice précédent). A stock constant, l'activité est en croissance (RevPar¹¹ 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 touristiques¹²

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).

⁸ Net Promoter Score : différence entre le nombre de « promoteurs » et de « détracteurs » à la question « recommanderiez-vous ce site à vos amis et famille ? ».

⁹ Belgique, Pays Bas, Allemagne

¹⁰ Baisse du stock liée au non-renouvellement de baux ou à des désengagements de sites déficitaires

¹¹ RevPar = chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de nuits offertes

¹² 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

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).

2.3. Résultats consolidés 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	78,6
<i>EBITDA ajusté FY 2022 hors produits non-récurrents</i>		105,2	
EBITDA ajusté par segment opérationnel			
Center Parcs	138,0	102,9	
Pierre & Vacances	10,1	5,6	
Adagio	34,4	10,2	
Grands Projets & Senioriales	-35,7	-10,2	
Corporate	-9,8	-2,7	
Produits non-récurrents ¹³	-	50,7	
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 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, supérieures à l'objectif initial de 30 millions d'euros) ont permis une meilleure absorption des frais fixes et ont largement compensé l'inflation du coût de l'énergie et des salaires.

¹³ Subventions gouvernementales et incidence des accords conclus avec les bailleurs du Groupe dans le contexte de crise sanitaire

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 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. Eléments bilanciaux et endettement financier net selon le Reporting opérationnel

▪ 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%

Dette financière nette

<i>en millions d'euros</i>	30/09/2023	30/09/2022	Variations
Dette financière brute	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'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).

<i>en millions d'euros</i>	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

III. 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.

Annexe : Tableaux de réconciliation

Comme rappelé ci-dessus, 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.

Pour rappel, le Reporting opérationnel du Groupe tel que suivi par le Management, conformément à la norme IFRS 8, est présenté dans la Note 3 – Informations par secteur opérationnel de l'annexe aux comptes consolidés au 30 septembre 2023. Les tableaux de réconciliation avec les états financiers primaires sont par conséquent présentés ci-après.

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)
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	90,1	(11,4)	+176,5	255,2
EBITDA AJUSTE	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)
RESULTAT 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)
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	98,6	(3,4)	+180,0	275,3
EBITDA AJUSTE	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)
RESULTAT 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
Dettes financières nettes	(79,0)	-	(79,0)
Dettes liées 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
Dettes financières nettes	(66,8)	-	(66,8)
Dettes liées 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%.

Pour toute information :

Relations Investisseurs et Opérations Stratégiques

Emeline Lauté

+33 (0) 1 58 21 54 76

info.fin@groupepvcp.com

Relations Presse

Valérie Lauthier

+33 (0) 1 58 21 54 61

valerie.lauthier@groupepvcp.com