

Pierre et Vacances

Exercice clos le 30 septembre 2022

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International
29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine
S.A.S. au capital de € 2 297 184
632 013 843 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

ERNST & YOUNG et Autres

Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Pierre et Vacances

Exercice clos le 30 septembre 2022

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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

Opinion

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

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

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

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

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

■ Traitement comptable de la restructuration financière

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

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

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

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

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

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

■ Traitement des contrats de location selon la norme IFRS 16

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

■ Evaluation des écarts d'acquisition et des marques

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

■ Désignation des commissaires aux comptes

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

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

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

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

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

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

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

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

■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

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

■ Rapport au comité d'audit

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

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

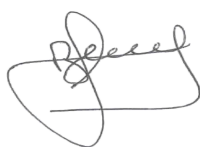
Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de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

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

Les commissaires aux comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International



Laurent Bouby

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

COMPTES CONSOLIDES ANNUELS
AU 30 SEPTEMBRE 2022

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

Etats financiers consolidés annuels – 30 septembre 2022

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

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

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

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

III. BILAN CONSOLIDE (En milliers d'euros)

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

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

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

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

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

	Nombre d'actions	Capital	Primes d'émission	Actions propres détenues	Réserves de conversion	Réserves de juste valeur	Réserves	Résultats consolidés	Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
(en milliers d'euros)											
Solde au 30 septembre 2020	9.893.463	98.935	20.359	-5.483	-204	78	-249.833	-425.249	-561.396	168	-561.228
Autres éléments du résultat global					83				83		83
Ecart actuariels sur engagements de retraite							390		390		390
Résultat net								-426.443	-426.443	67	-426.376
Résultat global total					83		390	-426.443	-425.970	67	-425.903
Augmentation de capital									0		0
Distribution de dividendes									0		0
Variation des actions auto-détenues				3.927			-3.961		-34		-34
Charges liées aux plans d'options							619		619		619
Autres mouvements									0	133	133
Affectation résultat							-425.249	425.249	0		0
Solde au 30 septembre 2021	9.893.463	98.935	20.359	-1.556	-121	78	-678.034	-426.443	-986.782	368	-986.414
Autres éléments du résultat global					224				224		224
Ecart actuariels sur engagements de retraite (note 17)							2.618		2.618		2.618
Résultat net								291.095	291.095	184	291.279
Résultat global total					224		2.618	291.095	293.937	184	294.121
Augmentation de capital (note 2.2 et 16)	444.478.880	-94.391	332.329				98.836		336.774		336.774
Distribution de dividendes									0		0
Variation des actions auto-détenues				9			-35		-26		-26
Charges liées aux plans d'options									0		0
Autres mouvements			54				-92		-30	-1	-31
Affectation résultat							-426.443	426.443	0		0
Solde au 30 septembre 2022	454.372.343	4.544	352.742	-1.547	103	-14	-1.003.050	291.095	-356.127	551	-355.576

VI. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

Préambule

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

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

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

Note 1 – Principes comptables

1.1 – Cadre général

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

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

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

1.2 – Evolution du référentiel comptable

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

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

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

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

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

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

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

1.3 - Futures normes, amendements de normes et interprétations

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

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

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

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

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

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

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

1.5 – Principe de préparation et de présentation des comptes

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

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

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

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

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

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

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

1.6 – Recours à des estimations

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

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

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

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

1.7 – Périmètre et méthodes de consolidation

Sont consolidés :

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

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

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

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

1.8 – Méthodes de conversion

• Conversion des transactions libellées en devises :

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

• Conversion des états financiers établis en devises étrangères :

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

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

1.9 – Regroupement d'entreprises

• Coût d'acquisition des titres :

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

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

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

- Actifs et passifs identifiables et écart d'acquisition :

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

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

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

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

Si la différence est positive, elle est enregistrée sous la rubrique « 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.

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

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

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

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

1.10 – Actifs et passifs en cours de cession

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

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

1.11 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.12 – Immobilisations incorporelles

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

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

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

Elles correspondent essentiellement aux marques.

Les immobilisations incorporelles comprennent :

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

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

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

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

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

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

1.13 – Subventions

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

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

1.14 – Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

1.15 – Droits d'utilisation et obligations locatives

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

▪ **Loyers variables**

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

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

▪ **Transactions de cession bail**

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

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

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

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

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

1.16 – Actifs financiers non courants

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

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

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

1.17 – Stocks et travaux en cours

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

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

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

1.18 – Créances clients

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

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

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

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

1.19 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

1.20 – Titres Pierre et Vacances auto-détenus

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

1.21 – Paiement fondé sur des actions

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

L'attribution d'avantages au personnel au travers de la mise en place d'un Plan d'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.

1.22 – Provisions

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

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

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

1.23 – Engagements de retraite et autres avantages assimilés

- Avantages postérieurs à l'emploi :

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

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

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

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

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

- Autres avantages à long terme :

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

- Coût des services passés :

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

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

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

1.24 – Emprunts et dettes financières

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

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

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

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

1.25 – Instruments dérivés

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

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

La comptabilité de couverture est applicable si :

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

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

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

1.26 – Impôts différés

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

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

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

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

1.27 – Produits constatés d’avance

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

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

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

1.28 – Chiffre d'affaires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.30 – Charges de personnel

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

1.31 – Résultat opérationnel et résultat opérationnel courant

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

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

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

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

1.32 – Impôts sur le résultat

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

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

1.33 – Incertitudes relatives aux traitements fiscaux

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

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

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

1.34 – Résultat par action

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

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

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

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

1.35 – Prise en compte du risque climatique

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

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

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

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

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

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

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

Note 2 – Principaux faits marquants de l'exercice

2.1 – RéInvention – objectifs financiers révisés

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

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

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

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

2.2 – Finalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 – Mise en place d'une nouvelle gouvernance

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

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

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

2.4 – Point sur les négociations avec les bailleurs individuels

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

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

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

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

- le taux d'adhésion global (tout avenant confondu) s'élève à 81%.
- l'ensemble des loyers impayés aux bailleurs individuels non-signataires sur la période de fermeture administrative (mi-mars à fin mai et novembre à mi-décembre 2020) représente près de 7 millions d'euros TTC au 30 septembre 2022 (9 millions d'euros TTC en y intégrant l'effet de la quote-part du Groupe dans les sociétés mises en équivalence concernées) et a été reflété au passif du bilan du Groupe compte tenu des arrêts défavorables rendus le 30 juin 2022 par la Cour de Cassation.
- les assignations des bailleurs signifiées au Groupe pour non-paiement des loyers portent sur un montant d'environ 26,4 millions d'euros et sont émises par environ 2500 demandeurs dont certains sont signataires des accords.
- 45 décisions ont été rendues dans le cadre de procédures introduites par des bailleurs à l'encontre du Groupe :
 - 27 en référé dont 13 défavorables au Groupe. Dans ces cas-là, le Tribunal n'a pas retenu l'existence d'une contestation sérieuse et a condamné le Groupe à payer les loyers impayés ;
 - 18 au fond dont 13 défavorables au Groupe dans la mesure où les juridictions du fond se rallient quasi systématiquement à la décision de la Cour de cassation.
- le montant des condamnations du Groupe représente 2 millions d'euros (y compris quote-part du Groupe dans les sommes versées par les sociétés mises en équivalence concernées). Les remboursements de loyers au titre de ces condamnations sont venus réduire le montant reconnu au passif du bilan du Groupe.

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

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

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

2.6 – Projet d'évolution des organisations du Groupe

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

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

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

Note 3 – Liste des principales entités consolidées

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

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

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

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

Note 4 – Informations par secteur opérationnel

INFORMATION SECTORIELLE

Le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs est organisée autour :

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

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

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

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

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

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

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

Données au 30 septembre 2022 :

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

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

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

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

Données au 30 septembre 2021 :

En milliers d'euros	Center Parcs (y/c VNT)	Pierre & Vacances	Adagio	Direction de l'Immobilier	Autres	Total Groupe Reporting Opérationnel	Incidence de l'application d'IFRS 11	Incidence de l'application d'IFRS 16
Chiffre d'affaires de l'activité	621.087	244.462	75.329	123.642	10.894	1.075.415	-40.930	-76.377
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	-13.330	-4.200	-119	-2.455	-1.842	-21.946	1.034	
Chiffre d'affaires	607.757	240.263	75.210	121.187	9.052	1.053.468	-39.895	-76.377
Charge de loyers propriétaires	-213.739	-80.188	-41.691	-6.717		-342.335	15.510	304.461
EBITDA ajusté*	-76.571	-58.281	-34.961	-17.426	397	-186.842	7.584	317.833
dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions	-32.226	-13.019	-4.809	153	0	-49.899	3.813	-217.433
Résultat Opérationnel Courant	-108.797	-71.299	-39.770	-17.273	397	-236.741	11.397	100.400
Autres charges et produits opérationnels	-2.580	-8.451	-950	-10.546	-12.737	-35.265	2.605	-1.677
Résultat Opérationnel	-111.377	-79.750	-40.720	-27.819	-12.340	-272.006	14.002	98.723
Investissements de la période	-25.216	-7.843	-1.792	-806	-4.324	-39.981	776	
<i>Investissements corporels</i>	-24.824	-7.453	-1.785	-732		-34.794	778	
<i>Investissements incorporels</i>	-392	-390	-7	-74	-4.324	-5.187	-2	

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

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

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

ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN

Note 5 – Ecart d'acquisition

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

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

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

Note 6 – Immobilisations incorporelles

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

Les immobilisations incorporelles au 30 septembre 2022 correspondent :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Groupe a retenu les hypothèses financières suivantes :

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

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

Sensibilité de la valeur recouvrable aux différentes hypothèses

		Incidences sur la valeur recouvrable		
		Center Parcs (valeur des actifs testés : 339 m€)	Pierre & Vacances (France, Espagne et Maeva) (valeur des actifs testés : 77 m€)	Adagio (valeur des actifs testés : 16 m€)
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'actualisation	Augmentation d'un demi point du taux d'actualisation	-6%	-6%	-6%
	Diminution d'un demi point du taux d'actualisation	7%	7%	7%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de croissance perpétuelle	Augmentation d'un demi point du taux de croissance perpétuelle	5%	5%	5%
	Diminution d'un demi point du taux de croissance perpétuelle	-5%	-4%	-5%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'occupation	Augmentation d'un point du taux d'occupation	21%	35%	5%
	Diminution d'un point du taux d'occupation	-9%	-35%	-38%
Sensibilité de la valeur recouvrable au prix moyen de vente	Augmentation d'un pour cent du prix moyen de vente	16%	24%	17%
	Diminution d'un pour cent du prix moyen de vente	-4%	-24%	-17%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de marge	Augmentation d'un point du taux de marge	-8%	-32%	-37%
	Diminution d'un point du taux de marge	19%	32%	4%

La valeur des écarts d'acquisition et des actifs corporels et incorporels n'a pas à faire l'objet d'une dépréciation tant que, sur chaque exercice du business plan :

- le taux d'actualisation n'augmente pas de plus de	3 points	1 points	6 points
- le taux de croissance ne baisse pas de plus de	5 points	2 points	8 points
- le taux d'occupation ne baisse pas de plus de	5 points	0,5 point	2 points
- le prix moyen de vente ne baisse pas de plus de	11%	0,8%	4%
- le taux de marge opérationnelle ne baisse pas de plus de	2 points	0,6 point	2 points

Note 8 – Immobilisations corporelles

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

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

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

Les principales variations de l'exercice proviennent :

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

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

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

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

Note 9 – Droits d'utilisation

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

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

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

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

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

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

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

Note 10 – Titres mis en équivalence

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

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

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

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

• Informations financières résumées des principales co-entreprises

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

○ Compte de résultat

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

- o Bilan (données financières à 100%)

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

Note 11 – Titres de participation non consolidés

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

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

Note 12 – Autres actifs financiers non courants

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

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

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

Note 13 – Stocks et encours

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 14 – Clients et Autres actifs courants

14.1 – Clients et comptes rattachés et Autres actifs courants

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

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

Cette évolution s'explique par :

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

14.2 – Actifs financiers courants

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

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

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

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

Note 15 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

Note 16 – Capitaux propres Groupe

Capital

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

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

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

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

Capital potentiel :

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

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

Actions propres :

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

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

Bons de souscription en actions :

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

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

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

Distribution de dividendes :

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

Note 17 – Provisions

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

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

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

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

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

Provision pour litiges

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

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

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

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

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

Provision pour engagements de retraite et autres avantages assimilés :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etude de sensibilité de la juste valeur des actifs du régime

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

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

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

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

Etude de sensibilité de la valeur actualisée des obligations

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

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

Note 18 – Dettes financières

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

Tableau de variation des Dettes Financières

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

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

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

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

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

Commentaires relatifs à l'endettement Long-Terme :

Les emprunts obligataires correspondent aux emprunts suivants :

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

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

Les emprunts auprès des établissements de crédit sont les suivants :

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

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

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

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

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

Commentaires relatifs à l'endettement Court-Terme :

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

Ventilation par échéance :

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

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

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

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

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

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

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

Ventilation des principales dettes financières par nature de taux :

Taux fixe :

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

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

Taux variable :

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

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

Sûretés :

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

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

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

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

L'échéancier des sûretés se décompose comme suit :

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

Note 19 – Instruments Financiers

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

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

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

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

Note 20 – Risques de marché

Gestion de la trésorerie

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

Risque de contrepartie

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

Risque de crédit

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

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

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

Gestion du capital

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

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

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

Risque de liquidité

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

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

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

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

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

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

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

Risque de taux

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

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

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

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

Risque de change

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

Note 21 – Obligations locatives

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

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

Les principales variations des dettes locatives proviennent :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22.2 – Passifs financiers courants

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

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

Note 23 – Variation du besoin en fonds de roulement

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

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

dont variation des dettes et créances non opérationnelles (38 097)

dont variation des dettes et créances opérationnelles 103 566

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

Note 24 – Echancier des créances et des dettes

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

Note 25 – Chiffre d'affaires

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

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

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

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

Répartition du chiffre d'affaires par pays

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

Note 26 – Achats et services extérieurs

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

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

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

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

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

Cela se traduit par :

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

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

Note 27 – Charges de personnel

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

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

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

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

Note 28 – Dotations nettes aux amortissements et provisions

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

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

Note 29 – Autres charges et produits d'exploitation

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

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

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

Note 30 – Autres charges et produits opérationnels

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

Les « Autres charges et produits opérationnels » intègrent notamment :

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

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

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

Les caractéristiques des plans comptabilisés sont les suivantes :

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

*AGA : attribution gratuite d'actions

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

Note 31 – Résultat financier

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

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

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

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

Note 32 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés

- Analyse de la charge d'impôt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 33 – Résultat par action

Nombre moyen d'actions :

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

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

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

Résultat par action :

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

AUTRES ANALYSES

Note 34 – Effectifs

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

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

Note 35 – Engagements hors bilan

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

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

Engagements donnés :

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

- Plusieurs garanties dans le cadre du projet EIFEL :
 - o une garantie à première demande de droit français accordée par Pierre et Vacances S.A. en garantie du respect de toutes les obligations du Preneur (et de ses successeurs) envers le Bailleur concerné en vertu des contrats de bail d'une durée de 18 ans pour un montant maximum de 44 675 milliers d'euros (hors TVA) (étant précisé que le montant garanti diminuera progressivement en fonction du programme de vente au détail) ;
 - o une garantie à première demande de droit français émise par Pierre et Vacances S.A. et garantissant toutes les obligations de construction et d'aménagement du Preneur dans le cadre du programme de construction et de rénovation des installations centrales pour un montant maximum de 10 583 milliers d'euros (hors TVA) (120% du montant de l'investissement).
- Trois garanties autonomes à première demande de droit français à hauteur de respectivement 27 890 milliers euros, 17 972 milliers euros et 15 680 milliers d'euros (soit un total de 61 542 milliers d'euros) émises par Pierre et Vacances au profit de Lagune Allgau SARL en garantie du respect par Center Parcs Bungalowpark Allgau GmbH des obligations souscrites par cette dernière au titre du Bail Hochsauerland.
- Une garantie à première demande d'un montant de 14 000 milliers d'euros donnée par Pierre et Vacances pour le compte de Center Parcs Europe N.V., au profit de la société Paypal.
- Une garantie à première demande et caution délivrée par Pierre et Vacances au profit de Zinemo SPV 2019 SLU pour un montant de 10 763 milliers euros et en cautionnement du débiteur : Sociedad de Explotacion Turistica Pierre et Vacances Espana, SLU.
- 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 Palcina SPV 2019 SLU pour un montant de 9 129 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 8 845 milliers d'euros et en cautionnement du débiteur : Sociedad de Explotacion Turistica Pierre et Vacances Espana, SLU.
- Un nantissement de premier rang de 2 068 704 actions de Pierre et Vacances Marques, représentant 33,1/3 % du capital social et des droits de vote accordé au profit de l'URSSAF dans le cadre de l'accord trouvé avec cet organisme prévoyant un remboursement des cotisations sociales suspendues dans le cadre de la conciliation en 36 échéances mensuelles linéaires.
- Quatre cautions solidaires accordées par Pierre et Vacances S.A. au profit de quatre projets Senioriales pour un montant de 25 118 milliers d'euros. Ces cautions accordées aux bailleurs des programmes concernés couvrent toutes les sommes dues au titre du contrat de bail (notamment les loyers, les charges ou les travaux).
- Une caution solidaire accordée par PV-CP Immobilier Holding SAS au profit du projet Senioriales Sannois pour un montant de 7 357 milliers d'euros. Cette caution accordées aux bailleurs du programme concerné couvrent toutes les sommes dues au titre du contrat de bail (notamment les loyers, les charges ou les travaux).

Engagements reçus :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 37 – Transactions avec les parties liées

Les parties liées retenues par le Groupe sont :

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

Les principales transactions avec les sociétés liées regroupent :

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

Ces transactions sont conclues à des conditions normales de marché.

Les transactions avec les parties liées sont détaillées comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

38.2 – Protocole de conciliation relatif au projet Villages Nature

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

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

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

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

38.3 – Mise en place de couvertures de taux

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

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