

Groupe

Pierre & Vacances
CenterParcs

ASSEMBLEE GENERALE

31 mars 2022



SOMMAIRE

- 1 Résultats annuels de l'exercice 2020/2021 et perspectives
- 2 Lecture des rapports des Commissaires aux Comptes
- 3 Questions de l'Assemblée
- 4 Résolutions soumises aux votes

1 Résultats annuels et perspectives

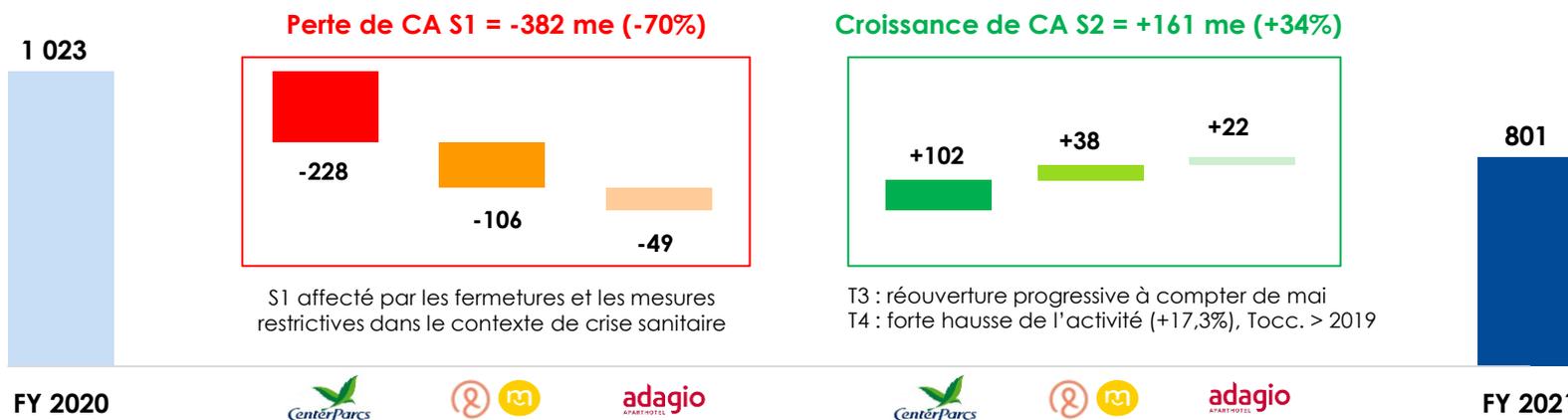
NB : les éléments financiers et les indicateurs commerciaux commentés ci-après sont issus du reporting opérationnel, plus représentatif des performances et de la réalité économique de la contribution de chacun des métiers du Groupe, i.e. :

- hors incidence de l'application d'IFRS 16 pour l'ensemble des états financiers
- avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle (i.e hors application d'IFRS 11) pour les éléments de compte de résultat.

CA GROUPE : 1 054M€ (VS 1 298 M€ SUR L'EXERCICE 2019/2020), SOIT -19%

1 CA Tourisme : 801 me vs 1 023 me en FY 2020 (-222 me, -22%)

	FY 21	FY 20
• Center Parcs Europe :	490 me	615 me
• Pierre & Vacances :	236 me	304 me
• Adagio :	75 me	103 me



2 CA Immobilier : 252 me vs 275 me en FY 2020 (-23 me, -8%)

<u>Principalement:</u>	FY 21	FY 20
• Senioriales	67 me	65 me
• Rénovation/Cessions CP	114 me	102 me
• CP Lot-et-Garonne	39 me	33 me
• PV Méribel		31 me

EXERCICE 2020/2021 - RESULTAT OPERATIONNEL COURANT (1/2)

Après un 1^{er} semestre lourdement impacté par la fermeture ou l'exploitation avec une offre réduite d'un grand nombre de sites (ROC de -307,2 me), le 2^{ème} semestre dégage un ROC positif (+70,5 me), démontrant une nouvelle fois la pertinence des fondamentaux du Groupe et sa capacité de rebond post épisodes de crise sanitaire.

<i>en millions d'euros</i>		FY 2021 <i>reporting opérationnel</i>	FY 2020 <i>reporting opérationnel</i>
Chiffre d'affaires		1 053,5	1 297,8
	Tourisme	801,1	1 022,7
	Immobilier	252,4	275,0
EBITDA*		-186,8	-121,8
	Tourisme	-171,4	
	Center Parcs Europe	-78,3	
	Pierre & Vacances Tourisme Europe	-58,1	
	Adagio	-35,0	
	Immobilier	-15,4	
Résultat opérationnel courant		-236,7	-171,5
	Tourisme	-221,4	-155,3
	Immobilier	-15,3	-16,2

➔ Le résultat opérationnel courant du Groupe s'établit ainsi à -236,7 millions d'euros sur l'ensemble de l'exercice 2020/2021 (vs. -171,5 millions d'euros en 2019/2020), pénalisé par plus de 5 mois de fermeture ou d'exploitation partielle de ses sites (vs. 2,5 mois pour l'exercice précédent).

* Information comparable non disponible - réorganisation juridique effective en février 2021 (nouvelle affectation de la contribution des activités à chaque secteur opérationnel)

Focus évolution ROC

En M€

Résultat opérationnel courant FY 2020	-172
Incidence estimée de la baisse du chiffre d'affaires Tourisme ❶	-150
Indemnités publiques – perte d'activité ❷	+69
Economies de loyers – accords bailleurs et fermeture administrative ❸	-23
Economies de loyers – attrition du stock ❸	+20
Economies Change Up ❹	+19
Résultat opérationnel courant FY 2021	-237

❶ Perte opérationnelle courante liée à la **baisse du CA Tourisme** de 222 me sur FY 21

❷ **Hausse des indemnisations** liées à la baisse d'activité :

- +35 me au titre de l'activité partielle, essentiellement en France,
- +34 me d'aides publiques (19 me d'aides « coûts fixes » et « fonds de solidarité » en France, 15 me d'aides publiques en Allemagne).

❸ **Charge de loyer quasi-stable** (hausse de 3 me) par rapport à FY 20 :

- baisse des loyers liée à l'attrition du stock induite par une politique sélective de renouvellement des baux (20 me)
- compensée par des économies dans le cadre des discussions avec les bailleurs du Groupe moins importantes que celles enregistrées en FY20.

Les économies de loyers sur FY21 (47 me) sont en effet limitées :

- aux avenants signés au 30.09.21 par 59,3% des bailleurs individuels (franchise de 7,5 mois de loyers, dont 5 mois sur FY 21, soit une économie de l'ordre de +29 me sur l'exercice, compensée par la valeur faciale des bons séjours attribués aux signataires (-28 me));
- aux loyers suspendus envers les bailleurs non-signataires au titre des périodes de fermeture administrative (7 me)*;
- aux économies nettes contractuelles sur les baux institutionnels (environ 39 me) : franchises / variabilisation des loyers avec minimum garantis, nettes du provisionnement de loyers au titre de clauses de retour à meilleure fortune;

FY2020 enregistrait une économie de loyers de près de 70 me, dont environ 30 me au titre des loyers des bailleurs individuels suspendus sur la période de fermeture administrative et près de 40 me au titres des accords négociés avec les bailleurs institutionnels.

❹ **Economies additionnelles réalisées dans le cadre du plan Change Up** (+19 me vs FY 2020)

*sur la base du principe d'exception d'inexécution

<i>en millions d'euros</i>	FY 2021 <i>reporting opérationnel</i>	FY 2020 <i>reporting opérationnel</i>
Chiffre d'affaires	1 053,5	1 297,8
Résultat opérationnel courant	-236,7	-171,5
Tourisme	-221,4	-155,3
Immobilier	-15,3	-16,2
Résultat financier	-43,7 ¹	-22,2
Autres charges et produits non opérationnels	-35,3 ²	-133,6
QP de résultat des sociétés mises en équivalence	-1,4	-1,0
Impôts	-24,2 ³	-7,8
Résultat net	-341,3	-336,1
<i>Part du Groupe</i>	-341,4	-336,2
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	0,1	0,1

- 1** Hausse **des charges financières** de 21,5 me, dont :
- 3,4 me de frais financiers supplémentaires liés au tirage des lignes de crédit (revolving, lignes de crédit confirmées et découverts autorisés) dans le contexte de la crise sanitaire ;
 - 8 me d'honoraires et charges d'intérêts liés au tirage de la première tranche du Nouveau Financement ;
 - 5,8 me de charges d'intérêts supplémentaires sur le Prêt Garanti par l'Etat obtenu en juin 2020 [dont 3,9 me de provisionnement d'intérêts futurs sans incidence sur la trésorerie] ;
 - 2,1 me de charges d'intérêts supplémentaires sur les emprunts obligataires ORNANE et Euro PP, consécutif aux dispositions du Nouveau Financement sur les anciens crédits [provisionnement d'intérêts futurs, sans incidence sur la trésorerie]
- 2** Les **autres charges non opérationnelles** intègrent principalement :
- 11,9 me de coûts liés à la réorganisation du Groupe (honoraires et coûts de restructuration) et 5,9 me de coûts liés à la procédure de conciliation ;
 - 11,1 me de dépréciations d'actifs ;
 - 5,1 me de coûts liés aux désengagement de sites.
- 3** Intègre principalement **une reprise d'impôts différés actifs** en France, déjà constatée au 1^{er} semestre de l'exercice et liée à l'actualisation des projections d'activité dans le cadre de la crise COVID

EXERCICE 2020/2021 - DETTE FINANCIERE NETTE

<i>en millions d'euros</i>	30/09/2021	30/09/2020	Variations
Dettes bancaires / obligataires	750,8	528,8	222,0
ORNANE émise en décembre 2017	100	100	
« Euro PP » émis en juillet 2016 (60 m€) et février 2018 (76 m€)	136	136	
Prêt Garanti par l'Etat obtenu en juin 2020	240	240	
Tranche 1 du Nouveau Financement du 19 juin 2021 (tirage 24 juin 2021)	175		
Conversion de lignes de crédit renouvelables	44		
Crédits pour le financement des programmes immobiliers	45	49	
Intérêts courus	4	4	
Autres	7		
Trésorerie (nette des découverts / revolving tirés)	-221,0	-198,3	-22,7
Trésorerie disponible	-446,7	-205,3	-241,4
Lignes de crédit tirées et découverts	225,7	7,0	218,7
Dettes financières nettes	529,8	330,6	199,2

Dont :



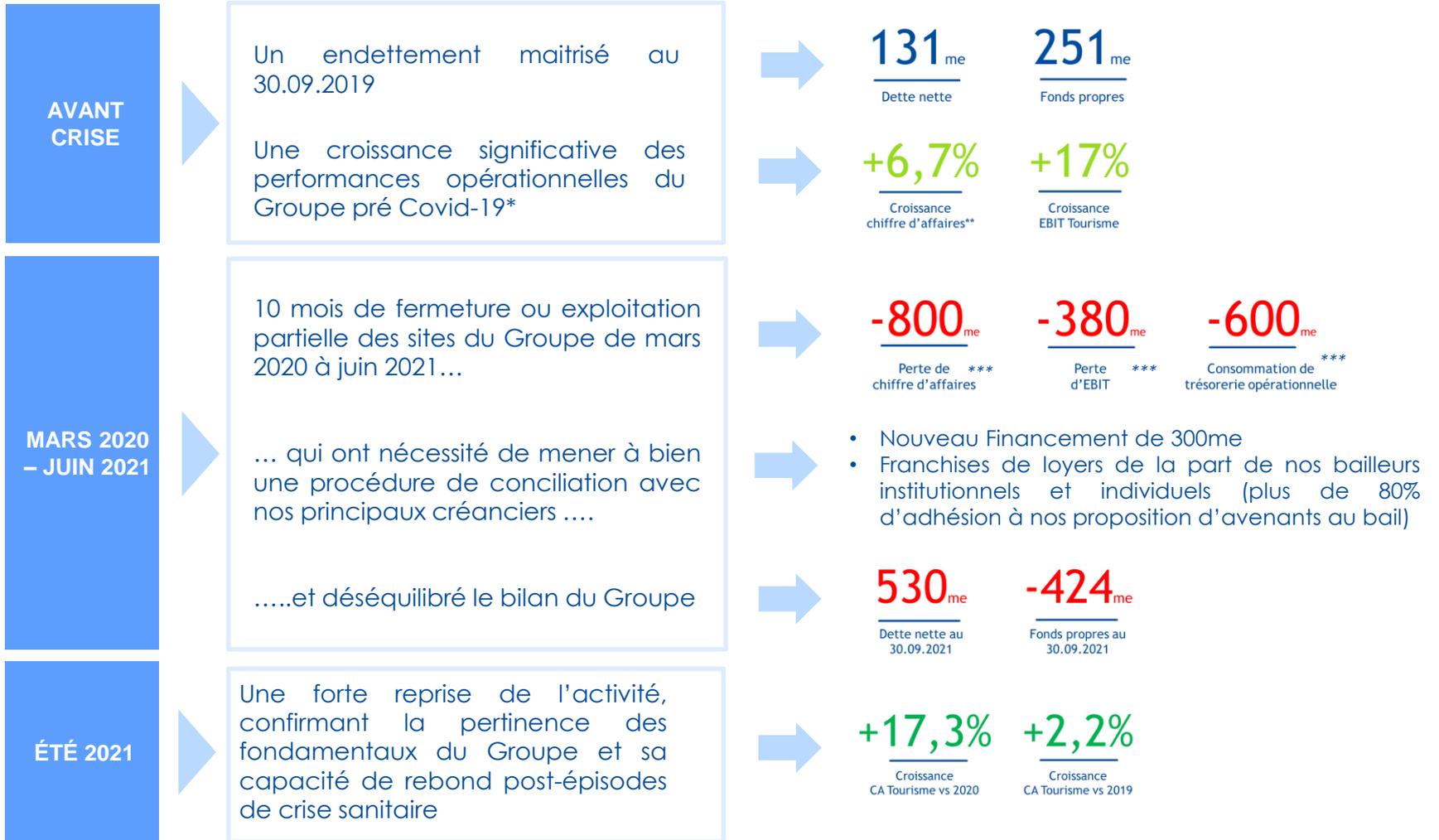
CAF -243

Var BFR +109*

Flux liés aux investissements -50

* Essentiellement lié à la suspension des loyers et des cotisations sociales URSSAF dans le cadre de la conciliation

SYNTHESE :
UN GROUPE AUX FONDAMENTAUX SOLIDES, LOURDEMENT IMPACTÉ PAR LA CRISE SANITAIRE



* Evolution constatée entre le 1^{er} octobre 2019 et le 15 mars 2020

** Croissance du CA hébergement à offre constante

*** Année 2019/2020 (Clôture au 30 septembre 2020) & 1^{er} semestre 2020/2021 (Clôture au 30 mars 2021)

CHIFFRE D'AFFAIRES TOURISME T1 2022

- ⇒ **+180% par rapport à T1 2020/2021**
- ⇒ **+2,1% par rapport à T1 2019/2020 (pré-crise sanitaire), avec :**
 - **Center Parc Europe** : +7,4%, (+11,3% sur l'hébergement, dont +13,9% en France et au BNG). TO identique à 2019 (72% sur le trimestre),
 - **Pierre & Vacances** : niveau d'activité stable (-0,4%)
 - o **CA hébergement France** : +6,5% (malgré une offre en baisse de -5,2%), dont +9,4% pour les destinations montagne (TO : 85%, idem 2019) et +4,2% pour les sites mer (TO : 62%, +4pts vs 2019)
 - o **CA hébergement Espagne** : -33,6%, toujours impactée par le manque de clientèles étrangères
 - **Adagio** : -17,4%, en raison du déficit de clientèles internationales et « corporate ». TO néanmoins proche de 70% (vs 40% au T1 2020/2021 et 75% au T1 2019/2020)

PERSPECTIVES D'ACTIVITE TOURISTIQUE T2 2022

Le Groupe anticipe à ce jour, en comparaison avec le T2 2018/2019 (avant-Covid) :

- **Center Parc Europe** : une activité en croissance, bénéficiant notamment d'une hausse significative du prix moyen de vente sous l'effet de la montée en gamme de la majorité des Domaines,
- **Pierre & Vacances France** : un chiffre d'affaires en croissance, retraits de la baisse du nombre d'appartements commercialisables (-11% vs 2018/2019), avec d'excellentes performances sur les vacances de février (TO de 97% à la montagne).
- **Maeva.com** : une activité en croissance
- **Adagio** : une activité encore en retrait, même si on observe une nette amélioration de la tendance sous l'impulsion de la Province

RÉINVENTION 2025 : POINT D'AVANCEMENT

1 Modernisation et montée en gamme

Le **plan de rénovation** des domaines Center Parcs poursuit son déploiement. En 2021, les travaux de rénovation ont concerné 9 Domaines en France, Allemagne, Pays-Bas et Belgique, pour un montant de CAPEX engagé sur l'exercice de 118 millions d'euros, dont 7,5 millions d'euros financés par le Groupe.

2 Expérience client

Des chantiers ont été lancés autour de la **refonte du parcours client, de la digitalisation de l'expérience et de la stratégie commerciale** (pricing, revenue management et CRM) :

- Activités bien-être dans les Domaines Center Parcs en partenariat avec Dr.Good!@ ;
- Offre sur-mesure Commuters, chez Adagio, adaptée aux nouveaux modes de travail pour les déplacements professionnels réguliers ;
- Poursuite du déploiement du concept maeva Respire

3 Développement ambitieux et responsable

▪ **Priorité à la rénovation et aux projets de plus petite taille, mieux intégrés à leur environnement :**

- ✓ ouverture en juillet 2021 d'une résidence PV Premium à Deauville dans le Bâtiment des Douanes,
- ✓ poursuite des travaux de construction du Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne,

▪ **Diversification des modes de développement par des contrats alternatifs à la prise à bail :**

- ✓ ouverture en Belgique en mai 2021 du Domaine Center Parcs de Terhills (contrat de management)
- ✓ conversion pour PV en France de 2 résidences à bail en contrat de franchise, à Saint-Malo et Saint-Jean-de-Luz.

4 Responsabilité Sociale et Environnementale

Définition d'une **nouvelle stratégie RSE Groupe "Agir pour un tourisme à impact positif"**, retranscrit par chaque marque.

Le Groupe s'est notamment engagé dans deux initiatives sociétales fortes :

- le programme « Entreprises engagées pour la nature », le volet français de act4nature international ;
- la participation à la Convention des Entreprises pour le climat.

RENFORCEMENT DES FONDS PROPRES ET RESTRUCTURATION DE LA DETTE

Dans le cadre du renforcement des fonds propres du Groupe et de la restructuration de sa dette, conclusion d'un accord ferme, le 10 mars 2022 avec :

- Alcentra (créancier financier du Groupe),
- Fidera (également créancier financier du Groupe)
- Aream (bailleur institutionnel du Groupe)
- ainsi qu'avec les principaux créanciers bancaires, Euro PP et porteurs d'Ornane

Cet Accord répond aux objectifs du Groupe :

- Préserver l'intégrité de ses activités touristiques et de ses marques
- Parvenir à une structure financière équilibrée en réduisant son endettement
- Obtenir les moyens de déployer RéInvention 2025



Les opérations de
recapitalisation et de
restructuration de la dette
seront finalisées **courant
septembre 2022.**

SYNTHÈSE DES OPÉRATIONS DE RESTRUCTURATION PREVUES PAR L'ACCORD DU 10 MARS 2022



RECAPITALISATION

AUGMENTATION DE CAPITAL OUVERTE A TOUS LES ACTIONNAIRES :

+50_{m€}

AUGMENTATION DE CAPITAL RESERVEE A AFA + PORTEURS OBLIGATAIRES :

+150_{m€}

AUGMENTATION DE CAPITAL RESERVEE AUX CREANCIERS :

+ 552_{m€}

ATTRIBUTION DE BONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS ET D' ACTIONS DE PREFERENCE

+200_{m€}

Injection de
fonds
propres

+552_{m€}

Conversion
de dette en
capital



DESENDETTEMENT

DETTE BRUTE AVANT OPERATIONS :

1 100_{m€}

- CONVERSION DE DETTE EN CAPITAL :

-552_{m€}

- REMBOURSEMENT DE DETTE :

-160_{m€}

DETTE BRUTE APRES OPERATIONS :

388_{m€}

-712_{m€}

UNE DETTE
BRUTE DIVISEE
PAR 3

SYNTHÈSE DES OPÉRATIONS DE RESTRUCTURATION PREVUES DANS L'ACCORD DU 10 MARS 2022

Accord cadre relative au développement des nouvelles implantations du Groupe

- Constitution, par Aream et d'autres partenaires institutionnels d'une société foncière dédiée au Groupe, ayant pour objet principal d'acquérir et de louer au Groupe des résidences en état futur d'achèvement.

- Création d'une société immobilière détenue par G.Brémont (70%), Aream (15%) et PVCP (15%) ayant pour mission de :
 - Sélectionner et proposer à la société foncière l'acquisition d'actifs touristiques existants ou à construire destinés à être loués par le Groupe en assurant le sourcing, le montage et le contrôle des maîtres d'ouvrage de la conception à la livraison ;
 - Gérer, le cas échéant, céder des actifs pour le compte de la société foncière.

Gouvernance

Conseil d'administration

- Un Conseil d'administration composé de 8-9 membres;
- Présence des principaux nouveaux actionnaires (1 siège par investisseur);
- Franck Gervais en tant que Directeur Général PVCP sera membre du Conseil;
- Les rôles de Président du Conseil et de Directeur Général seront distincts

Comités du Conseil d'Administration

- 4 comités : Comité Audit, Comité Finance, Comité Stratégie et Comité Nomination et Rémunération

2 Lecture des rapports des Commissaires aux Comptes

3 Questions de l'Assemblée

4 Résolutions soumises aux votes

Groupe

Pierre & Vacances
CenterParcs

ASSEMBLEE GENERALE

31 mars 2022



- ❖ **Approbation des comptes sociaux** annuels de l'exercice clos le 30 septembre 2021

❖ **Affectation du résultat**

se traduisant par une perte de
135.385.509,21 euros, affectée en totalité
au poste report à nouveau

- ❖ **Approbation des comptes consolidés au 30 septembre 2021**
 - Chiffre d'affaires consolidé de 937.196 milliers d'euros
 - Perte nette consolidée part du Groupe de 426.443 milliers d'euros

❖ **Approbation des conclusions du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées**

étant précisé qu'aucune nouvelle convention n'a été conclue au cours de l'exercice

- ❖ **Approbation des informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce en matière de rémunération pour l'exercice 2020/2021, pour l'ensemble des mandataires sociaux**

Ces éléments sont présentés pages 70 à 76 et 79 à 81 du document d'enregistrement universel 2020/2021

❖ **Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée au titre de l'exercice 2020/2021 à Monsieur Gérard Brémond en sa qualité de Président du Conseil d'administration**

Ces éléments sont conformes à la politique de rémunération approuvée lors de l'assemblée générale du 1^{er} février 2021 et présentée en page 54 du document d'enregistrement universel 2019/2020

❖ **Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée au titre de l'exercice 2020/2021 à Monsieur Yann Caillère en sa qualité d'ancien Directeur Général**

Ces éléments sont conformes à la politique de rémunération approuvée lors de l'assemblée générale du 1er février 2021 et présentée en pages 54 du document d'enregistrement universel 2019/2020

❖ **Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée au titre de l'exercice 2020/2021 à Monsieur Franck Gervais en sa qualité Directeur Général**

Ces éléments sont conformes à la politique de rémunération approuvée lors de l'assemblée générale du 1er février 2021 et présentée en page 54 du document d'enregistrement universel 2019/2020

❖ **Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2021/2022**

La politique de rémunération au titre de l'exercice 2021/2022 est décrite en pages 70 à 78 du document d'enregistrement universel

❖ **Renouvellement du mandat de Monsieur Gérard Brémond en qualité d'administrateur**

pour une durée de trois années soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2024

❖ **Renouvellement du mandat de la société S.I.T.I. en qualité d'administrateur**

pour une durée de trois années soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2024

- ❖ **Renouvellement du mandat de Monsieur Andries Arij Olijslager en qualité d'administrateur**
pour une durée de trois années soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2024

❖ **Renouvellement du mandat de Madame Delphine Brémond en qualité d'administrateur**

pour une durée de trois années soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2024

❖ **Renouvellement du mandat de Madame Annie Famose en qualité d'administrateur**

pour une durée de trois années soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2024

❖ **Renouvellement du mandat de la société BM Conseil en qualité d'administrateur**

pour une durée de trois années soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2024

❖ **Renouvellement du mandat de Monsieur Léo Brémond en qualité d'administrateur**

pour une durée de trois années soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2024

❖ **Renouvellement du mandat de Madame Marie-Christine Huau en qualité d'administrateur**

pour une durée de trois années soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2024

❖ **Renouvellement du mandat d'Ernst & Young en qualité de commissaire aux comptes titulaire**

pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2027

❖ **Renouvellement du mandat de Grant Thornton en qualité de commissaire aux comptes titulaire**

pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2027

❖ **Non-renouvellement du mandat d'Auditex en qualité de commissaire aux comptes suppléant**

l'obligation de désigner un commissaire aux comptes suppléant ayant été supprimée lorsque le commissaire aux comptes titulaire n'est pas une personne physique ou personne morale unipersonnelle

❖ **Non-renouvellement du mandat d'institut de Gestion et d'Expertise Comptable en qualité de commissaire aux comptes suppléant**

l'obligation de désigner un commissaire aux comptes suppléant ayant été supprimée lorsque le commissaire aux comptes titulaire n'est pas une personne physique ou personne morale unipersonnelle

- ❖ **Autorisation de rachat par la Société de ses propres actions**
 - Le total des actions détenues ne dépassera pas 10% du capital social
 - Prix d'achat unitaire maximum : 8 euros
 - Pouvoirs délégués au Conseil d'administration pour une durée de 18 mois

- ❖ **Autorisation de réduire le capital social par annulation des actions rachetées en application du programme de rachat d'actions**

Pouvoirs délégués au Conseil d'administration pour une durée de 26 mois

- ❖ **Autorisation de procéder à une réduction de capital non motivée par des pertes par voie de diminution de la valeur nominale des actions et affectation du montant de la réduction de capital au compte « primes »**
 - Réduction de la valeur nominale de 10 euros à 0,01 euro
 - Affectation d'un montant de 98.835.695,37 euros sur le compte de prime qui sera intitulé « prime indisponible »
 - Nouveau capital social : 98.934,63 euros (sans impact sur le nombre d'actions en circulation)

❖ **Modification de l'article 11 « Conseil d'administration – Président – Directeur Général et Directeurs Généraux Délégués »**

Permettre au conseil d'administration d'adopter, par voie de consultation écrite, certaines décisions relevant de ses attributions (nomination provisoire d'administrateurs, autorisation des cautions, avals et garanties, modification des statuts dans le cas de mise en conformité avec les dispositions légales et réglementaires, convocation de l'assemblée générale, transfert du siège social dans le même département)

❖ **Modification de l'article 15 du Titre IV « Commissaire aux comptes »**

Mise en conformité des statuts avec la loi dite Sapin 2
Suppression de la désignation obligatoire d'un ou de plusieurs commissaires aux comptes suppléants sauf lorsque requis par la loi

❖ Pouvoirs en vue des formalités