

GRANT THORNTON  
Membre français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG et Autres

## **Pierre et Vacances**

Exercice clos le 30 septembre 2021

**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

#### **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 2021

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

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 annuels de la société Pierre et Vacances relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

#### **Fondement de l'opinion**

##### **■ Référentiel d'audit**

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

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

##### **■ Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> octobre 2020 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

La crise mondiale liée à la pandémie de covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

### ■ Suivi des financements

| Risque identifié   | Notre réponse   |
|--|---|
| Comme décrit dans les notes 1 « Faits marquants de l'exercice » et 2.1 « Principe de continuité de l'exploitation retenu pour l'établissement des comptes annuels de la Société Pierre et Vacances SA, société mère du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2021 » de l'annexe aux comptes annuels de Pierre et Vacances SA, le groupe est confronté à la suite de la crise sanitaire liée à la covid-19, à des difficultés financières qui ont justifié l'ouverture d'une procédure de conciliation le 2 février 2021 par le Président du Tribunal de commerce de Paris. Cette procédure de prévention, à l'initiative de Pierre et Vacances SA, avait pour objectif d'aboutir à des solutions amiables avec les principaux partenaires du groupe, sous l'égide du conciliateur et du Comité Interministériel de Restructuration Industrielle (le « CIRI »). | Dans le cadre de notre audit, nous avons : <ul style="list-style-type: none"><li>• pris connaissance des processus internes relatifs au suivi de la liquidité et de la dette financière nette du groupe dont notamment les processus d'établissement des prévisions de trésorerie ;</li><li>• examiné les échéances des dettes obligataires et dettes auprès des établissements de crédit, avant mise en œuvre des accords du 9 mars 2022, à partir des contrats signés, analysé la documentation relative aux lignes de crédit disponibles et vérifié le correct positionnement des échéances de ces dettes dans les prévisions de trésorerie;</li></ul> |

Les discussions entre le groupe et ses différents partenaires financiers ont abouti à l'acceptation, le 10 mai 2021, d'une offre de nouveau financement en dette d'un montant de 300 millions d'euros, dont les modalités de réalisation sont décrites dans la note 2.1 précitée de l'annexe aux comptes annuels. Il a principalement vocation à répondre aux besoins à court terme du groupe liés à ses activités et ses contraintes opérationnelles dans l'attente de la réalisation d'une opération de renforcement de ses fonds propres.

En effet, compte tenu de sa situation financière, le groupe a estimé nécessaire de rechercher de nouveaux investisseurs en capital afin de renforcer durablement ses fonds propres.

Ainsi, comme l'indique la note 2.1 précitée de l'annexe aux comptes annuels de Pierre et Vacances SA, le groupe a conclu, en date du 9 mars 2022, des accords fermes avec un groupe d'investisseurs et les créanciers bancaires, Euro PP et un groupe de titulaires d'Ornane aux termes desquels sont prévus des augmentations de capital permettant une injection de 200 millions d'euros en numéraire, le désendettement du groupe par la conversion en capital de plus de 551 millions d'euros de dette non sécurisée et par le remboursement de 159,6m d'euros de dettes, la mise en place et/ou le maintien de prêts à terme de l'ordre de 337,5 millions d'euros, une élévation additionnelle de 25 millions d'euros de dettes non sécurisées existantes et le maintien d'une fraction du PGE Pierre et Vacances SA de juin 2020 pour 25 millions d'euros. .

La réalisation effective de l'opération de renforcement des fonds propres est soumise à plusieurs conditions, qui sont dans la note 23 « Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice » de l'annexe aux comptes annuels de Pierre et Vacances SA.

Nous avons ainsi considéré le suivi des financements comme un point clé de l'audit, compte tenu du fait que, comme l'indiquent les notes 2.1 précitée et 2.3 « Recours à des estimations et au jugement » de l'annexe aux comptes annuels, le principe de continuité d'exploitation a été retenu pour l'arrêté des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2021 sur la base de prévisions de trésorerie établies à douze mois retenant comme principale hypothèse la signature effective des accords de renforcement des fonds propres.

- apprécié, avec l'aide de nos spécialistes en prévisions de trésorerie, la cohérence des hypothèses opérationnelles d'activité retenues par rapport au budget présenté par la Direction aux membres du conseil d'administration le 30 novembre 2021, notamment au regard de notre connaissance de l'activité du groupe, et interrogé la Direction concernant sa connaissance de circonstances ou d'événements, survenus ou potentiels, qui seraient susceptibles de modifier ces hypothèses ;

- vérifié l'exactitude arithmétique des prévisions de trésorerie ;

- analysé la documentation relative aux accords conclus par le groupe le 9 mars 2022, sous réserve de l'approbation finale des comités des créanciers bancaires, avec le groupe d'investisseurs, les créanciers bancaires, Euro PP et un groupe de titulaires d'Ornane, dans le cadre du renforcement des fonds propres et apprécié les conséquences de ces accords sur la liquidité du groupe ;

- examiné la mise à jour des prévisions de trésorerie du groupe à la date d'émission de notre rapport.

Enfin, nous avons apprécié le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes annuels, notamment celles relatives au principe de continuité d'exploitation retenu pour l'établissement des comptes annuels au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2021.

## ■ Evaluation des titres de participation et des comptes courants rattachés

| Risque identifié   | Notre réponse   |
|--|---|
| <p>Au 30 septembre 2021, les titres de participation et comptes courants rattachés sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 1 067 millions d'euros, soit 74 % du total de l'actif. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport.</p> <p>Lorsque la valeur d'inventaire des titres est inférieure à leur valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. Comme indiqué au chapitre 2 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'inventaire est déterminée par référence à la quote-part de la valeur d'entreprise des sociétés minorée de leurs dettes nettes pour les sociétés concernées ou à la quote-part des capitaux propres le cas échéant. La valeur d'entreprise est calculée à partir des flux de trésorerie nets futurs actualisés. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborés par les Responsables Opérationnels et Financiers du groupe.</p> <p>Compte tenu du poids des titres de participation et des comptes courants rattachés au bilan et de la sensibilité des modèles d'évaluation aux hypothèses retenues, nous avons considéré la détermination de la valeur d'inventaire des titres de participation et la recouvrabilité des comptes courants rattachés comme un point clé de notre audit, dans le contexte de crise sanitaire actuel.</p> | <p>Notre appréciation de ces évaluations est fondée sur le processus mis en place par la direction pour déterminer la valeur d'inventaire des titres de participation et le caractère recouvrable des comptes courants rattachés.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- apprécier les principales estimations, notamment les hypothèses sous-tendant les projections de flux de trésorerie, ainsi que les principaux paramètres tels que le taux de croissance à long terme et les taux d'actualisation retenus, sur lesquels repose l'estimation de la valeur d'entreprise. Ces travaux ont été menés en incluant nos experts en évaluation ;</li><li>- rapprocher les dettes nettes retenues par la direction avec celles figurant dans les comptes des sociétés concernées ;</li><li>- vérifier l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'inventaire retenues par la direction ;</li><li>- dans les cas spécifiques où la valeur d'inventaire des sociétés n'a pas été basée sur leur valeur d'entreprise minorée de la dette nette mais sur la quote-part des capitaux propres, rapprocher les quotes-parts de capitaux propres retenues par la direction avec les comptes de ces sociétés.</li></ul> |

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### ■ Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

### ■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3, L. 22-10-10 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

### ■ Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## **Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

### ■ **Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier.

### ■ **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Pierre et Vacances par votre assemblée générale du 3 octobre 1988 pour le cabinet GRANT THORNTON et du 29 mai 1990 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 30 septembre 2021, le cabinet GRANT THORNTON était dans la trente-quatrième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la trente-deuxième année, dont vingt-trois années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

### ■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

## ■ Rapport au comité d'audit

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

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 10 mars 2022

Les commissaires aux comptes

GRANT THORNTON  
Membre français de Grant Thornton International



Laurent Bouby

ERNST & YOUNG et Autres



Anne Herbein

# **Pierre et Vacances SA**

**Etats financiers  
au 30 Septembre 2021**

**PIERRE & VACANCES SA**  
 Etats financiers au 30 septembre 2021

**COMPTE DE RESULTAT Première partie (en milliers d'euros)**

| RUBRIQUES  | Notes     | 2020/2021         | 2019/2020         |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| Production vendue de services                                  |           | 15 330            | 7 675             |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>                                  |           | <b>15 330</b>     | <b>7 675</b>      |
| Production immobilisée   |           |                   |                   |
| Subvention d'exploitation                                      |           |                   |                   |
| Reprises amortissements - provisions, transfert de charges     |           | 34 410            | 19 420            |
| Autres produits  |           | ( 94)             | 4 091             |
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                 |           | <b>49 645</b>     | <b>31 186</b>     |
| Autres achats et charges externes                              |           | 42 813            | 29 689            |
| Impôts, taxes et versements assimilés                          |           | 327               | 317               |
| Salaires et traitements  |           |                   |                   |
| Charges sociales   |           | 95                | 682               |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations               |           | 925               | 1 255             |
| Dotations charges à répartir                                   |           | 1 217             | 1 213             |
| Dotations aux provisions sur immobilisations                   |           |                   |                   |
| Dotations aux provisions sur actif circulant                   |           |                   |                   |
| Dotations aux provisions pour risques et charges               |           |                   | 4 088             |
| Autres charges   |           | 4 242             | 429               |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                  |           | <b>49 619</b>     | <b>37 673</b>     |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                                 | <b>12</b> | <b>26</b>         | <b>( 6 486)</b>   |
| Produits financiers de participation                           |           |                   | 9 857             |
| Produits des autres valeurs mobilières                         |           | 228               |                   |
| Autres intérêts et produits assimilés                          |           | 7 219             | 8 459             |
| Reprises sur provisions et transferts de charges               |           | 54 699            | 199               |
| Différences positives de change                                |           | 2                 |                   |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement  |           | 6                 | 26                |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                     |           | <b>62 154</b>     | <b>18 541</b>     |
| Dotations financières aux amortissements et provisions         |           | 141 501           | 131 406           |
| Intérêts et charges assimilées                                 |           | 39 169            | 13 798            |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement |           | 54                | 7                 |
| Autres charges financières                                     |           |                   | 1                 |
| <b>CHARGES FINANCIERES</b>                                     |           | <b>180 724</b>    | <b>145 212</b>    |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                                      | <b>13</b> | <b>( 118 571)</b> | <b>( 126 671)</b> |
| <b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>                           |           | <b>( 118 545)</b> | <b>( 133 157)</b> |

**PIERRE & VACANCES SA**  
 Etats financiers au 30 septembre 2021

**COMPTE DE RESULTAT Deuxième partie (en milliers d'euros)**

| RUBRIQUES   | Notes     | 2020/2021         | 2019/2020         |
|---|-----------|-------------------|-------------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion                          |           |                   |                   |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital                          |           | 773 631           | 3 048             |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                          |           | 18 776            | 102               |
| Opérations sur titres FIDUCIE   |           | 794 638           |                   |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>   |           | <b>1 587 046</b>  | <b>3 150</b>      |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                         |           | 19 608            | 7 250             |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital                         |           | 792 408           | 3 048             |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions |           |                   |                   |
| Opérations sur titres FIDUCIE   |           | 794 638           |                   |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>  |           | <b>1 606 654</b>  | <b>10 298</b>     |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>  | <b>14</b> | <b>( 19 608)</b>  | <b>( 7 148)</b>   |
| Participation des salariés aux fruits de l'expansion                      |           |                   |                   |
| Impôts sur les bénéfices  | <b>15</b> | ( 2 768)          | ( 4 935)          |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>   |           | <b>1 698 845</b>  | <b>52 877</b>     |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>  |           | <b>1 834 230</b>  | <b>188 248</b>    |
| <b>RESULTAT NET</b>   |           | <b>( 135 386)</b> | <b>( 135 371)</b> |

| RUBRIQUES                                  | Notes             | Montant Brut     | Amort. & Prov. | Net 30/09/2021   | Net 30/09/2020   |
|--|-------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>       | <b>1</b>          | 26 374           | 23 583         | 2 791            | 2 608            |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>         | <b>1</b>          |                  |                |                  |                  |
| Autres immobilisations corporelles         |                   | 6 825            | 6 658          | 168              | 301              |
| Immobilisations corporelles en cours       |                   |                  |                |                  |                  |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>         | <b>1,2,4</b>      |                  |                |                  |                  |
| Autres participations                      |                   | 1 660 343        | 621 746        | 1 038 597        | 486 193          |
| Prêts                                      |                   |                  |                |                  |                  |
| Autres immobilisations financières         |                   | 19 821           |                | 19 821           | 20               |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                    |                   | <b>1 713 362</b> | <b>651 987</b> | <b>1 061 376</b> | <b>489 122</b>   |
| Avances, acomptes versés sur commandes     |                   | 1 076            |                | 1 076            | 703              |
| Créances clients et comptes rattachés      | <b>4 &amp; 5</b>  | 25 512           |                | 25 512           | 11 774           |
| Autres créances                            | <b>3,4,5</b>      | 386 915          | 46 100         | 340 815          | 677 616          |
| Valeurs mobilières de placement            | <b>6</b>          | 1 556            | 691            | 865              | 5 232            |
| Disponibilités                             | <b>6</b>          | 938              |                | 938              | 196              |
| Charges constatées d'avance                | <b>4 &amp; 10</b> | 6 474            |                | 6 474            | 4 261            |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                     |                   | <b>422 471</b>   | <b>46 791</b>  | <b>375 679</b>   | <b>699 782</b>   |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | <b>11</b>         | 5 835            |                | 5 835            | 2 877            |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                       |                   | <b>2 141 668</b> | <b>698 778</b> | <b>1 442 890</b> | <b>1 191 781</b> |

## BILAN PASSIF (en milliers d'euros)

| RUBRIQUES  | Notes             | Net 30/09/2021   | Net 30/09/2020   |
|--|-------------------|------------------|------------------|
| Capital social ou individuel                           |                   | 98 935           | 98 935           |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport ...             |                   | 20 413           | 20 413           |
| Réserve légale   |                   | 9 802            | 9 802            |
| Réserves réglementées                                  |                   |                  |                  |
| Autres réserves  |                   | 2 308            | 2 308            |
| Report à nouveau                                       |                   | 504 142          | 639 512          |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>                          |                   | -135 386         | -135 370         |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                | <b>7</b>          | <b>500 215</b>   | <b>635 600</b>   |
| Provisions pour risques                                |                   |                  |                  |
| Provisions pour charges                                |                   | 126 183          | 32 435           |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>              | <b>2</b>          | <b>126 183</b>   | <b>32 435</b>    |
| <b>DETTES FINANCIERES</b>                              |                   |                  |                  |
| Emprunts obligataire                                   | <b>4</b>          | 239 836          | 239 577          |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | <b>4</b>          | 455 000          | 240 021          |
| Emprunts et dettes financières diverses                | <b>4 &amp; 8</b>  | 97 560           | 12 650           |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours       |                   |                  | 0                |
| <b>DETTES D'EXPLOITATION</b>                           |                   |                  |                  |
| Avances et acomptes recus                              |                   | 0                | 6                |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | <b>4 &amp; 5</b>  | 14 079           | 9 917            |
| Dettes fiscales et sociales                            | <b>4</b>          | 3 767            | 756              |
| <b>DETTES DIVERSES</b>                                 |                   |                  |                  |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        | <b>4</b>          |                  |                  |
| Autres dettes  | <b>4 &amp; 9</b>  | 4 835            | 19 319           |
| <b>COMPTES DE REGULARISATION</b>                       |                   |                  |                  |
| Produits constatés d'avance                            | <b>4 &amp; 10</b> | 1 415            | 1 499            |
| <b>DETTES</b>  |                   | <b>816 492</b>   | <b>523 746</b>   |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                   |                   | <b>1 442 890</b> | <b>1 191 781</b> |

## Annexe aux comptes sociaux

|  |                  |
|--|------------------|
| Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30 septembre 2021 dont le total en euros est de : | 1 442 890 222,67 |
| Et au compte de résultat de l'exercice dégagant un déficit en euros de :                           | (135 385 509,21) |

Cette annexe est établie en milliers d'euros

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1er octobre 2020 au 30 septembre 2021.  
Ces comptes annuels ont été arrêtés le 30 novembre 2021 et le 9 mars 2022 par le Conseil d'Administration.

## 1 - Faits marquants de l'exercice

### 1.1 Gouvernance

Le 7 janvier 2021, Franck Gervais a rejoint Pierre & Vacances-Center Parcs en qualité de Directeur Général du Groupe. X-Ponts de 45 ans, Franck Gervais a piloté avec succès pendant trois ans la transformation du secteur Europe du Groupe Accor. Auparavant, au sein du Groupe SNCF, il a assuré les fonctions de Directeur Général successivement de Thalys, puis de Voyages-SNCF.com. Cette combinaison d'expérience opérationnelle-digitale-marketing, de vision stratégique et de leadership reconnu, trouvera sa pleine application dans la conduite du Groupe vers l'avenir.

### 1.2. Finalisation du Plan stratégique *Change Up* : Projet de réorganisation juridique

Dans le cadre du plan stratégique *Change Up* le Groupe a défini une nouvelle organisation opérationnelle consistant à regrouper chacune des activités du Groupe au sein de Business Lines distinctes et autonomes.

Certaines activités du Groupe n'étant pas regroupées au sein de sous-groupes juridiques distincts et certaines sociétés exerçant plusieurs activités, le Groupe a procédé à une réorganisation juridique au service de cette nouvelle organisation opérationnelle, avec l'objectif notamment de:

- créer, pour chaque Business Line ciblée par le plan Change up, un sous-ensemble de sociétés rassemblant les activités et fonctions de personnels correspondantes, permettant à chaque Business Line de fonctionner de manière autonome,
- simplifier et rationaliser l'organisation générale et juridique du Groupe et ses procédures internes,
- simplifier le suivi des performances et la gestion des Business Lines,
- responsabiliser le management de chaque Business Line.

La réalisation juridique de l'ensemble des opérations relatives à la réorganisation est intervenue le 1er février 2021.

### 1.3 Procédure de Conciliation

La persistance de la pandémie et ses mesures restrictives ont lourdement impacté les activités du Groupe au cours du 1er semestre de l'exercice. En particulier, l'interdiction d'exploitation des remontées mécaniques sur 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 des sites sur le 1er semestre.

Dans ce contexte, et en l'absence de visibilité sur la sortie de crise, 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, avait pour objectif d'aboutir à des solutions amiables avec ses principaux partenaires, sous l'égide des Conciliateurs. D'une durée initiale de 4 mois, elle a été prorogée jusqu'au 2 décembre 2021.

#### 1.3.1. Conciliation avec les propriétaires

Le Groupe, ayant suspendu le règlement des loyers des partenaires des sociétés concernées par la conciliation, a mené des discussions avec ses bailleurs ou leurs principaux représentants afin d'élaborer des solutions communes sur le traitement des loyers.

#### Discussions avec les bailleurs individuels

Les négociations avec les bailleurs individuels du Groupe ont été initiées, sous l'égide des Conciliateurs, dans un cadre structuré, au regard du très grand nombre d'intervenants. Après concertation avec certains représentants des propriétaires, le Groupe a adressé à ses bailleurs, le 28 juin 2021, une proposition d'avenant à leur contrat de bail.

En synthèse, cet avenant proposait :

- le versement d'un montant représentant 50% des loyers contractuels pour la période du 15 mars 2020 au 30 juin 2021 (soit, au titre des 10 mois impactés par des fermetures administratives imposées par décret ou par des mesures restrictives, une franchise de 7,5 mois et le versement de 2,5 mois de loyers en moyenne, et, au titre des 5,5 mois de périodes intercalaires, le versement de l'intégralité des loyers impayés) ;
- s'agissant du paiement des loyers à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, deux options, au choix des propriétaires :
  - (i) le versement d'un loyer fixe de 72,5% du loyer contractuel jusqu'au 31 décembre 2021 et de 100% au-delà de cette date ; ou
  - (ii) le versement d'un loyer variable, avec un minimum garanti de 50% du loyer contractuel sur une période de 18 mois, du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 31 décembre 2022.

En contrepartie, cet avenant était assorti d'un certain nombre de compensations et d'engagements de la part du Groupe (engagements d'information, clause de la nation la plus favorisée, affectation d'une quote-part des indemnités éventuellement obtenues, au-delà du plafond actuel des indemnités prévues par les décrets dits « coûts fixes », etc.) et la remise à chaque bailleur acceptant de trois bons séjours représentant 2.700 euros TTC au total.

Cette proposition a été acceptée par près de 55% des bailleurs individuels à la fin de l'été.

Compte tenu des bonnes performances du Groupe durant l'été 2021 et dans une logique de partenariat avec les bailleurs particuliers, cette proposition a été améliorée comme suit début septembre 2021 :

- pour la période du 15 mars 2020 au 30 juin 2021, la proposition initiale est demeurée inchangée, avec les mêmes garanties proposées et le paiement des loyers dus à hauteur de 50%, et
- à compter du 1er juillet 2021, la reprise du paiement à 100% des loyers dus, pour tous les propriétaires ayant accepté la première proposition ou la proposition améliorée.

Au 30 septembre 2021, 59% de propriétaires individuels avaient accepté cette seconde proposition, se traduisant par une franchise de loyers et l'attribution de bons séjours aux signataires de l'avenant. Par ailleurs, la dette de loyers des bailleurs, qui n'ont pas signé cet avenant, portant sur les périodes de fermeture administrative (du 15 mars au 31 mai 2020, puis du 1er novembre au 15 décembre 2020) a été éteinte, le Groupe basant son appréciation sur le fondement juridique de l'exception d'inexécution ou sur celui des dispositions de l'Article 1722 du Code Civil.

### **Discussions avec les bailleurs institutionnels**

A la suite de la fermeture administrative d'une partie de ses sites en France et en Europe au printemps 2020, le Groupe avait obtenu de certains de ses bailleurs institutionnels, français et étrangers, la modification des termes des baux concernés.

En synthèse, ces accords bilatéraux prévoyaient généralement (i) l'abandon d'une partie des loyers sur la période de fermeture administrative, (ii) la mise en place d'un loyer variable indexé sur les performances du site concerné, avec un loyer minimum garanti, et (iii) un mécanisme de retour à meilleur fortune, en cas de surperformance du site en question.

Ces accords bilatéraux ont fait l'objet d'une nouvelle négociation pour prendre en compte les nouvelles mesures de restrictions sanitaires mises en place à compter du mois de novembre 2020.

Au 30 septembre 2021, la quasi-totalité des accords a été conclue bilatéralement entre le Groupe et ses bailleurs institutionnels.

### **1.3.2. Mise en place d'un Nouveau Financement<sup>1</sup>**

Les discussions entre le Groupe et ses différents partenaires financiers ont abouti à l'acceptation, le 10 mai 2021, d'une offre de Nouveau Financement en dette d'un montant de 300 millions d'euros, ayant principalement vocation à répondre aux besoins à court terme du Groupe dans l'attente de la réalisation d'une opération de renforcement de ses fonds propres. Ce Nouveau Financement est composé d'une 1<sup>ère</sup> tranche de 175 millions d'euros, mise à disposition le 24 juin 2021, et d'une 2<sup>ème</sup> tranche de 125 millions d'euros (dont 34,5 millions d'euros sous forme de prêt garanti par l'Etat), mise à disposition le 1<sup>er</sup> décembre 2021.

Cet emprunt est porté par la filiale néerlandaise Center Parcs Europe NV et n'apparaît donc pas au bilan de la société Pierre et Vacances SA. Cette dette ayant vocation à financer l'ensemble du Groupe et non pas la seule Business Line Center Parcs, les honoraires et frais de mise en place ont fait l'objet d'une refacturation complète de Center Parcs Europe NV à Pierre et Vacances SA, en tant que société-mère du Groupe.

Conformément aux termes de ce Nouveau Financement, une fiducie-sûreté portant sur les titres de la filiale française Center Parcs Holding a été mise en place le 22 septembre 2021.

Cette fiducie sûreté représente un contrat en vertu duquel le Pierre et Vacances SA transfère à un fiduciaire la propriété juridique des titres de la filiale Center Parcs Holding. Le fiduciaire les détient dans un compte distinct créé dans l'objet de cette fiducie jusqu'à décharge des obligations en vertu de l'accord de financement sous-jacent. Le fiduciaire agit pour le compte du bénéficiaire qui, dans la conduite normale des activités, est le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs, et uniquement en cas de défaut, l'agent de garantie pour le compte des prêteurs.

Les règles de gouvernance mises en place dans le cadre de cette fiducie sûreté sont sans incidence sur le contrôle exercé par le Groupe sur la filiale Center Parcs Holding (et à travers cette entité, sur l'intégralité de la Business Line Center Parcs).

De manière similaire, les accords de centralisation de trésorerie et d'intégration fiscale demeurent inchangés et continuent de fonctionner conformément aux pratiques antérieures au sein du Groupe.

---

<sup>1</sup> Les modalités du Nouveau Financement sont décrites de manière détaillée dans la note 8.

A la date de constitution de la fiducie, Pierre et Vacances SA :

- a sorti de son bilan les titres transférés en contrepartie d'une charge exceptionnelle, pour un montant de 794 638 milliers d'euros ;
- a comptabilisé les droits représentatifs des actifs remis en fiducie à l'actif de son bilan en contrepartie d'un produit exceptionnel de même montant.

Cette fiducie-sûreté aura vocation à être résiliée dès la réalisation de l'opération de renforcement des fonds propres, sous réserve du remboursement intégral du Nouveau Financement, à échéance septembre 2022 (à l'exception du Nouveau PGE Groupe qui dispose d'une maturité conforme aux conditions usuelles).

#### **1.4 Discussions avec les créanciers publics du Groupe et octroi d'aides financières publiques**

Dans le cadre de la conciliation, le Groupe a suspendu le paiement de ses cotisations sociales auprès de l'URSSAF d'un montant de 38 millions d'euros. Un accord a été trouvé avec cet organisme prévoyant un remboursement en 36 échéances mensuelles linéaires pour les sociétés contrôlées par le Groupe, à compter du mois d'octobre 2021, avec constitution par PV SA d'un nantissement d'une fraction des titres détenus dans le capital social de Pierre & Vacances Marques en garantie des sommes ainsi rééchelonnées.

En parallèle, le Groupe a échangé avec les pouvoirs publics, par l'intermédiaire notamment du CIRI, sur les différents mécanismes d'aides auquel le Groupe est éligible.

A ce titre, le Groupe a bénéficié du dispositif d'aides « coûts fixes » et du fonds de solidarité pour les entreprises en France, ainsi que d'aides financières publiques en Allemagne.

#### **1.5 Processus de renforcement des fonds propres**

En parallèle des discussions initiées avec ses différents créanciers, le Groupe a conduit un processus structuré de recherche de nouveaux investisseurs en capital afin de renforcer durablement ses fonds propres.

Des premières lettres d'intention indicatives ont été reçues au début du mois de juin 2021 de la part de candidats, français ou étrangers, ayant un profil tant d'investisseurs financiers que d'acteurs stratégiques ou sectoriels. Au cours du mois de septembre, le Groupe a reçu plusieurs offres indicatives réitérées et a procédé à une première pré-sélection des candidats investisseurs, lesquels ont approfondi leurs travaux d'audit en vue de la remise de leur offre ferme le 8 novembre 2021. Au cours de ce même mois, des négociations ont été initiées avec les créanciers financiers du Groupe quant au traitement de leur créances dans le cadre de l'Opération de Renforcement des Fonds Propres.

La conclusion d'un accord définitif est intervenue le 9 mars 2022, sous réserve de l'approbation finale des comités des créanciers bancaires, comme indiqué dans la note 2.1 « Principe de continuité de l'exploitation retenu pour l'établissement des comptes annuels de la Société Pierre et Vacances SA ».

#### **1.6. Plan stratégique Réinvention**

Le 18 mai 2021, le Groupe a annoncé son nouveau plan stratégique à l'horizon 2025, Réinvention.

Ce plan stratégique, créateur de performance et de valeur, repose sur une nouvelle vision d'un tourisme de proximité réinventé, avec trois décisions majeures, en phase avec la raison d'être du Groupe :

- une modernisation radicale et une montée en gamme généralisée de notre offre, supportée par 430 millions d'euros d'investissements financés par le Groupe sur 5 ans, en complément d'un programme de rénovation de plus de 700 millions d'euros sur les domaines Center Parcs, financé majoritairement par leurs propriétaires ;
- la bascule d'une offre d'hébergeur à une offre 100% expérientielle, plus digitale, personnalisée et servicielle,
- un développement ambitieux et responsable, de nouveaux concepts, plaçant nos expertises immobilières au service de l'expérience client.

Cette stratégie doit se traduire par une performance en forte croissance, résultant à la fois d'un développement significatif de l'activité touristique du groupe, mais aussi d'une réduction des coûts des fonctions supports.

## 2 - Règles et méthodes comptables

Principes comptables – Les comptes annuels sont présentés selon les dispositions du Plan Comptable Général 2014 (Règlement n° 2014-03 du 05 juin 2014 de l’Autorité des Normes Comptables homologué par l’arrêté du 8 septembre 2014 mis à jour par le Règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l’exploitation,
  - permanence des méthodes comptables d’un exercice à l’autre,
  - indépendance des exercices,
- et conformément aux normes de la profession.

### 2.1. Principe de continuité de l’exploitation retenu pour l’établissement des comptes annuels de la Société Pierre et Vacances SA, société mère du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs au titre de l’exercice clos le 30 septembre 2021 :

Le Groupe est confronté, à la suite de la crise sanitaire, à des difficultés financières qui ont justifié l’intervention d’un conciliateur (devenu mandataire *ad hoc* depuis le 14 décembre 2021) 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.

A ce titre, la restructuration du Groupe se décompose en deux étapes principales :

- (i) La mise à disposition d’un financement-relais réalisée au cours de l’exercice 2020/2021 : Le 10 mai 2021, un nouveau financement d’un montant en principal de 300 millions d’euros a été conclu entre Pierre et Vacances S.A. et certains créanciers financiers du Groupe. Le 24 juin 2021, la première tranche d’un montant de 175.000.000 euros en principal (hors commission de garantie et commission d’engagement) a été mise à la disposition de Center Parcs Europe N.V. (filiale à 100% de Pierre et Vacances S.A.). Le 1<sup>er</sup> décembre 2021, la seconde tranche du nouveau financement de 90,5 millions d’euros en principal ainsi que le prêt garanti par l’Etat d’un montant de 34,5 millions d’euros en principal ont été mis à la disposition respectivement de Center Parcs Europe N.V. et de Pierre et Vacances S.A. Conformément aux termes de ce Nouveau Financement, une fiducie-sûreté portant sur les titres de la filiale française Center Parcs Holding a été mise en place le 22 septembre 2021. Elle aura vocation à être résiliée dès la réalisation de l’opération de renforcement des fonds propres, sous réserve du remboursement intégral du Nouveau Financement ;
- (ii) La mise en œuvre d’une opération de renforcement des fonds propres du Groupe devant intervenir au cours de l’exercice en cours : dès janvier 2021 et en parallèle du financement-relais, le management s’est attelé à trouver des solutions pour pérenniser la situation financière du Groupe. Sous l’égide du conciliateur (devenu mandataire *ad hoc*) et du CIRI, le Groupe a conclu, le 9 mars 2022, des accords fermes, sous réserve de l’approbation finale des comités des créanciers bancaires, avec, notamment :
  - a. un groupe d’investisseurs composé (a) d’Alcentra Limited (également créancier financier du Groupe), (b) de Fidera Limited (également créancier financier du Groupe, et (c) d’Atream (également bailleur institutionnel du Groupe) (ensemble, les « *Investisseurs* ») aux termes desquels :
    - (x) une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d’un montant total brut de 50.085.656 € doit être souscrite et libérée en numéraire, intégralement garantie par Alcentra et Fidera ; et
    - (y) une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription d’un montant total brut de 149.914.344 € réservée (i) à Alcentra à hauteur d’au moins 44.957.172 € et d’au plus 74.957.172 €, (ii) à Fidera à hauteur d’au moins 44.957.172 € et d’au plus 74.957.172 €, (iii) à Atream à hauteur de 30.000.000€, (iv) à SPG (également créancier du Groupe) à hauteur de 9.000.000 € et (v) aux titulaires d’Ornane qui souhaiteront participer à cette augmentation de capital (au prorata de leur détention d’Ornane) à hauteur de 21.000.000 € maximum. Alcentra et Fidera se sont engagés à souscrire, en numéraire, à parité (sauf allocation différente convenue entre eux), le montant total de l’Augmentation de Capital Réservée qui n’aurait, le cas échéant, pas les bénéficiaires précités (hors Alcentra et Fidera), étant précisé que certains d’entre eux ont d’ores et déjà indiqué qu’ils ne participeront pas à l’Augmentation de Capital Réservée) ;

Ces augmentations de capital, qui devraient se réaliser avant la clôture de l'exercice 2021/2022, permettront une injection de 200 m€ de fonds propres, permettant notamment de rembourser des dettes financières à hauteur de 160 m€ ;

- b. les créanciers bancaires, Euro PP et un groupe de titulaires d'Ornane, en vue de permettre :
- (x) le désendettement massif du Groupe, avec notamment la conversion en capital de plus de 551 millions d'euros de dette non sécurisée, pour retrouver un niveau d'endettement pérenne et nettement inférieur à celui qui prévalait avant la crise sanitaire ;
  - (xi) la réinstallation partielle du financement-relais obtenu en 2021 par la mise en place d'un prêt à terme senior de 174 millions d'euros à la date de réalisation de l'opération et le maintien de la dette existante ayant fait l'objet d'une élévation lors de la mise en place du nouveau financement-relais en 2021 à hauteur d'un montant en principal de 103,5 millions d'euros, laquelle serait transformée en prêt à terme ;
  - (xii) une élévation additionnelle d'un montant en principal de 25 millions d'euros de dettes non sécurisées, issues du crédit renouvelable existant et de la facilité consolidée existante ; et
  - (xiii) le maintien d'une fraction du prêt garanti par l'Etat mis à disposition de Pierre et Vacances S.A. en juin 2020, à hauteur de 25 millions d'euros en principal.

La réalisation de l'opération de renforcement des fonds propres est soumise à certaines conditions suspensives décrites en Note 23 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice. Elle devra être réalisée au plus tard le 16 septembre 2022, sauf extension particulière.

Dans ce contexte, les comptes annuels de la Société Pierre et Vacances SA de l'exercice clos le 30 septembre 2021 ont été établis en application du principe de continuité d'exploitation, compte tenu de la situation connue à la date d'arrêté des comptes telle que décrite ci-dessus, des accords fermes conclus avec les différents partenaires, des dernières estimations des besoins de trésorerie effectués dans un contexte de reprise économique – telles que décrites ci-dessous- et en prenant pour hypothèse que les conditions suspensives et préalables seraient finalisées au cours de l'exercice permettant une réalisation définitive de l'opération de renforcement des fonds propres du Groupe.

#### *Principales hypothèses retenues dans le cadre de l'établissement des prévisions de trésorerie*

Les prévisions de trésorerie élaborées sur un horizon de 12 mois s'appuient sur les principales hypothèses suivantes :

- Activité : les hypothèses d'activité retenues s'appuient notamment sur un portefeuille de réservations touristiques engrangé à date pour le 2<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2021/2022, en comparaison avec le 2<sup>ème</sup> trimestre 2018/2019 (avant covid) :
  - En croissance pour le pôle Center Parcs Europe ;
  - Comparable pour Pierre & Vacances France, retraité de la baisse du nombre d'appartements commercialisables ;
  - En retrait pour Adagio, même si on observe une accélération de la reprise des réservations.
- Passifs sociaux : reversement des charges sociales (passif s'élevant à environ 40 M€ à fin juin 2021) sur 36 mois à compter d'octobre 2021 (moratoire obtenu auprès des URSSAF et autres organismes) ;
- Réalisation du processus d'adossement et de la restructuration financière

Les prévisions de trésorerie réalisées dans ce contexte permettent de constater que le Groupe est en mesure de faire face à ses besoins de trésorerie au cours des 12 prochains mois. Nous rappelons toutefois que ces prévisions de trésorerie n'intègrent cependant pas les effets d'une éventuelle nouvelle vague de pandémie et les fermetures obligatoires qui pourraient en découler.

## 2.2. Principales méthodes d'évaluation

– **Immobilisations incorporelles et corporelles** : elles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport ou à leur coût de construction.

A l'exception des fonds de commerce, les autres immobilisations incorporelles et les immobilisations corporelles sont amorties selon le mode linéaire, en fonction des durées de vie économiques suivantes :

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Concessions, brevets           | 5 ans      |
| Installations générales        | 10 ans     |
| Matériel et mobilier de bureau | 3 à 10 ans |

Les amortissements ainsi pratiqués entrent dans la composition du résultat d'exploitation.

– **Titres de participation** : ils sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport, diminué des éventuelles dépréciations constituées dès lors que la valeur d'inventaire devient inférieure à la valeur comptable.

A chaque clôture, la valeur d'inventaire est déterminée par référence à la quote-part des valeurs d'entreprises minorées des dettes nettes des sociétés du groupe pour les sociétés concernées ou à la quote-part des capitaux propres le cas échéant.

La valeur d'entreprise des sociétés est calculée à partir des flux de trésorerie nets futurs actualisés. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborées par les responsables opérationnels et financiers sur une période explicite de 5 ans. Au-delà, elles sont estimées par application d'un taux de croissance perpétuel. Le taux d'actualisation utilisé est déterminé à partir du coût moyen du capital reflétant les appréciations actuelles du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques aux activités des sociétés évaluées.

– **Prêts et autres immobilisations financières** : ce poste comprend pour l'essentiel le montant des dépôts versés auprès de nos partenaires.

– **Clients et comptes rattachés** : une provision pour risque de non recouvrement des créances est constatée lorsqu'un débiteur présente des risques de non solvabilité, conteste le bien-fondé des créances ou connaît des retards de paiements inhabituels. Les provisions sont fondées sur une appréciation individuelle de ce risque de non-recouvrement.

– **Autres créances** : elles comprennent notamment les créances fiscales, la TVA, les comptes courants Groupe, les débiteurs divers et les produits à recevoir.

Les comptes courants sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport.

Lorsqu'ils présentent un risque de non recouvrement, ces derniers sont couverts par une dépréciation qui tient compte notamment de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

– **Valeurs mobilières de placement** : elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles sont évaluées au plus bas de leur coût d'acquisition et de leur valeur de marché.

– **Actions de la société Pierre et Vacances auto-détenues** : elles sont inscrites :

- à l'actif du bilan en valeurs mobilières de placement, lorsque ces titres auto-détenus sont explicitement affectés, dès l'acquisition, soit à l'attribution aux salariés, soit à l'animation du marché dans le cadre du contrat de liquidité;
- en titres immobilisés dans les autres cas.

– **Charges et produits constatés d'avance** : ce poste comprend principalement des charges et produits de gestion courante.

– **Charges à répartir sur plusieurs exercices** : ces charges correspondent aux frais d'émission des emprunts.

– **Prise en compte du résultat des filiales** : compte tenu des dispositions statutaires, les résultats des filiales, ayant la forme de Société en Nom Collectif non assujettie à l'impôt sur les sociétés, sont pris en compte l'année même.

## 2.3 Recours à des estimations et au jugement

La persistance de la pandémie et ses mesures restrictives ont lourdement impacté les activités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2021.

En particulier, l'interdiction d'exploitation des remontées mécaniques au cours de la saison d'hiver, ainsi que l'interdiction d'accès aux espaces aquatiques, restaurants et activités intérieures, sportives et de loisirs, ont obligé le Groupe à fermer la quasi-totalité des Résidences Pierre & Vacances et des Domaines Center Parcs sur le premier semestre de l'exercice.

Au cours de l'exercice et en l'absence de visibilité, à cette époque, sur la sortie de crise, le groupe est entré en procédure de conciliation le 2 février 2021, pour une durée de 4 mois initialement et étendue jusqu'au 2 décembre 2021.

Dans le contexte de la procédure de conciliation et du processus de renforcement des fonds propres en cours, l'établissement des comptes annuels a nécessité un recours à des jugements et des hypothèses plus structurants que lors d'une clôture annuelle habituelle.

Dans ce contexte, les principales estimations faites par la Direction pour l'établissement des états financiers portent sur la valorisation des titres de participation et la recouvrabilité des créances envers ses différentes filiales.

Il convient par ailleurs de rappeler que ces estimations sont déterminées suivant l'hypothèse de la continuité d'exploitation, établie sur la base de prévisions de trésorerie à douze mois telles que décrites dans la note 2.1 « Principe de continuité de l'exploitation retenu pour l'établissement des comptes annuels de la Société Pierre et Vacances SA ». Ces estimations sont élaborées en fonction des informations disponibles lors de leur établissement.

### 3 - Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat

#### Note 1. – Actif immobilisé

| <b>IMMOBILISATIONS</b>                         | <b>30/09/2020</b> | <b>Acquisitions</b>  | <b>Sorties</b>     | <b>30/09/2021</b> |
|--|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES                  |                   |                      |                    |                   |
| - Marques, concessions, brevets                | 5 663             |                      |                    | 5 663             |
| - Fonds de commerce                            | 19 470            |                      |                    | 19 470            |
| - Autres immobilisations incorporelles         | -                 |                      |                    | -                 |
| - Immobilisations incorporelles en cours       | 267               | 974                  |                    | 1 241             |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>     | <b>25 400</b>     | <b>974</b>           |                    | <b>26 374</b>     |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES                    |                   |                      |                    |                   |
| - Agencements divers                           | 4 479             |                      |                    | 4 479             |
| - Matériel de bureau et informatique, mobilier | 2 346             |                      |                    | 2 346             |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>       | <b>6 825</b>      |                      |                    | <b>6 825</b>      |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES                    |                   |                      |                    |                   |
| - Participations et créances rattachées        | 646 444           | 3 023 075            | (2 009 176)        | 1 660 343         |
| - Prêts et autres immobilisations financières  | 20                | 19 801               |                    | 19 821            |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>       | <b>646 464</b>    | <b>3 042 876</b>     | <b>(2 009 176)</b> | <b>1 680 164</b>  |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>            | <b>678 689</b>    | <b>3 043 850</b>     | <b>(2 009 176)</b> | <b>1 713 363</b>  |
| <b>AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>            | <b>30/09/2020</b> | <b>Augmentations</b> | <b>Diminutions</b> | <b>30/09/2021</b> |
| - Marques, concessions, brevets                | 3 322             | 792                  |                    | 4 114             |
| - Fonds de commerce                            | 19 470            |                      |                    | 19 470            |
| - Autres immobilisations incorporelles         |                   |                      |                    |                   |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>     | <b>22 792</b>     | <b>792</b>           |                    | <b>23 584</b>     |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES                    |                   |                      |                    |                   |
| - Agencements divers                           | 4 346             | 28                   |                    | 4 374             |
| - Matériel de bureau et informatique, mobilier | 2 178             | 105                  |                    | 2 283             |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>       | <b>6 524</b>      | <b>133</b>           |                    | <b>6 657</b>      |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES                    |                   |                      |                    |                   |
| - Participations et créances rattachées        | 160 251           | 480 272              | (18 777)           | 621 746           |
| - Prêts et autres immobilisations financières  |                   |                      |                    |                   |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>       | <b>160 251</b>    | <b>480 272</b>       | <b>(18 777)</b>    | <b>621 746</b>    |
| <b>TOTAL AMORTISSEMENTS et PROVISIONS</b>      | <b>189 567</b>    | <b>481 197</b>       | <b>(18 777)</b>    | <b>651 987</b>    |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>            | <b>489 122</b>    | <b>2 562 653</b>     | <b>(1 990 399)</b> | <b>1 061 376</b>  |

### Tableau du suivi des titres et participations

| SOCIETE                | SITUATION AU 30/09/20 |                |                | SITUATION AU 30/09/21 |                |                  |
|------------------------|-----------------------|----------------|----------------|-----------------------|----------------|------------------|
|                        | valeurs brutes        | Depreciation   | Valeurs nettes | valeurs brutes        | Dépréciation   | Valeurs nettes   |
| PV-CP Immob. Holding   | 128 965               | 128 965        | 0              | 128 965               | 128 965        | 0                |
| PV COURTAGE            | 8                     | 0              | 8              | 8                     | 0              | 8                |
| PVI29 ORION Sas        | 38                    | 38             | 0              | 38                    | 38             | 0                |
| CURCHASE               | 10                    |                | 10             | 10                    | 0              | 10               |
| PVI47                  | 10                    | 10             | 0              | 10                    | 10             | 0                |
| PV MARQUES             | 60 686                |                | 60 686         | 60 686                | 5 800          | 54 886           |
| PV TOURISME EUROPE     | 422 130               |                | 422 130        | 0                     | 0              | 0                |
| ADAGIO SAS             | 500                   |                | 500            | 500                   | 0              | 500              |
| MULTI RESORTS HOLD BV  | 18                    |                | 18             | 18                    | 0              | 18               |
| PV MAROC               | 5 757                 | 5 757          | 0              | 5 757                 | 5 757          | 0                |
| VNVE                   | 25 455                | 25 455         | 0              | 50 686                | 50 655         | 31               |
| PVCP SUPPORT SERV BV   | 18                    | 0              | 18             | 0                     | 0              | 0                |
| CPF Bostalsee GmbH     | 20                    | 0              | 20             | 20                    | 0              | 20               |
| PV-CP CHINA HOLDING BV | 2 718                 |                | 2 718          | 2 718                 | 2 700          | 18               |
| PVI51                  | 10                    | 10             | 0              | 10                    | 10             | 0                |
| PVI54                  | 10                    |                | 10             | 10                    | 0              | 10               |
| PVI55                  | 10                    |                | 10             | 10                    | 0              | 10               |
| PVI56                  | 10                    |                | 10             | 10                    | 0              | 10               |
| PVI61                  | 10                    |                | 10             | 10                    | 0              | 10               |
| CITYHOLDING            | 0                     |                | 0              | 29 559                | 0              | 29 559           |
| PV HOLDING             |                       |                |                | 495 612               | 423 896        | 71 716           |
| MAEVA HOLDING          |                       |                |                | 10                    | 0              | 10               |
| PVCP GESTION EXPLOIT   |                       |                |                | 10 593                | 3 899          | 6 694            |
| DIVERS (non détaillé)  |                       |                |                | 3                     | 0              | 3                |
| <b>TOTAL</b>           | <b>646 383</b>        | <b>160 235</b> | <b>486 148</b> | <b>785 243</b>        | <b>621 730</b> | <b>163 513</b>   |
| PV FI                  | 15                    | 0              | 15             | 80 408                | 0              | 80 408           |
| PV SERVICES            | 31                    |                | 31             | 37                    | 0              | 37               |
| VILLAGES NATURE MANA   | 15                    | 15             | 0              | 17                    | 15             | 2                |
| <b>TOTAL</b>           | <b>61</b>             | <b>15</b>      | <b>46</b>      | <b>80 462</b>         | <b>15</b>      | <b>80 447</b>    |
| CP HOLDING Fiducie     |                       |                | 0              | 794 639               | 0              | 794 639          |
| <b>TOTAL</b>           | <b>0</b>              | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>794 639</b>        | <b>0</b>       | <b>794 639</b>   |
|                        | <b>646 444</b>        | <b>160 250</b> | <b>486 194</b> | <b>1 660 344</b>      | <b>621 745</b> | <b>1 038 599</b> |

**Tableau des mouvements sur titres et participations sur l'exercice 2020/2021**

| SOCIETE                | MOUVEMENTS DE LA PERIODE 2021 |                  |                  |                           |                     |
|------------------------|-------------------------------|------------------|------------------|---------------------------|---------------------|
|                        | Variations des valeurs brutes |                  |                  | Variations des provisions |                     |
|                        | Fusion PVTE                   | Augmentation     | Diminution       | Fusion PVTE               | Dotations/ Reprises |
| PV MARQUES             |                               |                  |                  |                           | 5 800               |
| PV TOURISME EUROPE     |                               |                  | 422 130          |                           |                     |
| VNVE                   |                               | 25 231           |                  |                           | 25 200              |
| PVCP SUPPORT SERV BV   |                               |                  | 18               |                           |                     |
| PV-CP CHINA HOLDING BV |                               |                  |                  |                           | 2 700               |
| CITY HOLDING           | 3                             | 29 556           |                  |                           |                     |
| PVCP CITY              | 19 429                        |                  | 19 429           |                           |                     |
| CP EUROPE              | 640 242                       |                  | 640 242          |                           |                     |
| CP HOLDING             | 154 378                       | 640 260          | 794 638          |                           |                     |
| PV Exploit. Belgique   | 10 126                        |                  | 10 126           |                           |                     |
| PV HOLDING             | 391 796                       | 103 816          |                  | 391 796                   | 32 100              |
| SET PV GUADELOUPE      | 13 588                        |                  | 13 588           | 13 588                    | -13 588             |
| SET PV MARTINIQUE      | 5 188                         |                  | 5 188            | 5 188                     | -5 188              |
| MAEVA HOLDING          | 10                            |                  |                  |                           |                     |
| PVCP DISTRIBUTION      | 103 816                       |                  | 103 816          |                           |                     |
| PVCP GESTION EXPLOIT   | 10 593                        |                  |                  | 199                       | 3 700               |
| DIVERS (non détaillé)  | 3                             |                  |                  |                           |                     |
| <b>TOTAL</b>           | <b>1 349 172</b>              | <b>798 863</b>   | <b>2 009 175</b> | <b>410 771</b>            | <b>50 724</b>       |
| PV FI                  | 80 393                        |                  |                  |                           |                     |
| PV SERVICES            | 6                             |                  |                  |                           |                     |
| VILLAGES NATURE Manag. |                               | 2                |                  | 0                         |                     |
| <b>TOTAL</b>           | <b>80 399</b>                 | <b>2</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>                  | <b>0</b>            |
| CP HOLDING Fiducie     |                               | 794 639          |                  |                           |                     |
| <b>TOTAL</b>           | <b>0</b>                      | <b>794 639</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>                  | <b>0</b>            |
|                        | <b>1 429 571</b>              | <b>1 593 504</b> | <b>2 009 175</b> | <b>410 771</b>            | <b>50 724</b>       |

Les augmentations les plus importantes s'expliquent comme suit :

- CP Holding : 640 260 K€ : Augmentation de capital CP Holding (ex CPRF) en rémunération de l'apport par PVSA des titres de CP Europe, PVCP Support Services B.V
- PV Holding : 103 816 K€ : Augmentation de capital PV Holding (ex PVRRF) en rémunération de l'apport par PVSA des titres de PV-CP Distribution, la SNC Société Hotellière de L'Anse de la Barque
- CITY Holding : 29 556 K€ : Augmentation de capital CITY Holding ex PVI 59 en rémunération de l'apport par PVSA des titres PVCP CITY et PV Exploitation Belgique
- VNVE : 25 231 K€ : Augmentation de capital par incorporation de compte courant (recapitalisation)

Dans le cadre de la fusion PVTE, les mali de fusion affectés aux titres de participation s'élèvent à 579 062 K€ :

- CP Europe : 496 323 K€
- PVCP CITY : 18 944 K€
- PVCP Distribution : 54 109 K€
- PV Exploitation Belgique : 9 685 K€

La base de l'affectation des malis de fusion est la valeur net comptable des titres au 30 septembre 2020.

La diminution de 2 009 175 milliers d'euros correspond :

- à des apports ou cessions de titres dans le cadre de la réorganisation du groupe pour 1 214 537 milliers d'euros,
- à un reclassement des titres CP Holding en droits représentatifs d'actifs nets remis en fiducie pour 794 638 milliers d'euros.

## Note 2. – Provisions

|                                    | 30/09/2020     | Augmentations<br>(dont apports) | Diminutions   | Diminutions | 30/09/2021     |
|------------------------------------|----------------|---------------------------------|---------------|-------------|----------------|
| Provisions pour risques et charges | 32 435         | 142 391                         | 48 643        |             | 126 183        |
| Provisions pour dépréciation       |                |                                 |               |             |                |
| - Fonds commercial                 | 19 470         |                                 |               |             | 19 470         |
| - Titres de participation          | 160 251        | 480 272                         | 18 777        |             | 621 746        |
| - Comptes courants                 | 55 900         |                                 | 9 800         |             | 46 100         |
| - Titres PV SA auto-détenus        | 251            | 691                             | 251           |             | 691            |
| <b>TOTAL GENERAL</b>               | <b>268 307</b> | <b>623 354</b>                  | <b>77 471</b> |             | <b>814 190</b> |

Au 30 septembre 2021, les soldes des provisions se décomposent de la façon suivante :

Les provisions pour risques et charges correspondent à :

- des provisions couvrant les situations nettes négatives des filiales :
  - PVCP Immobilier Holding SAS pour un montant total de 80 168 milliers d’euros,
  - Orion SAS pour un montant total de 4 174 milliers d’euros,
  - PV Maroc pour un montant total de 616 milliers d’euros,
  - PV Italia pour un montant total de 495 milliers d’euros,
  - SET PV Espana pour un montant total de 26 030 milliers d’euros,
  - BNG multiresort pour un montant total de 100 milliers d’euros,
  - GIE PVCP Services pour un montant total de 3 400 milliers d’euros,
  - PVCP China pour un montant total de 11 200 milliers d’euros.
- des provisions pour dépréciations des valeurs de fonds de commerce provenant d’opérations de restructuration internes pour un total de 19 470 milliers d’euros.

Concernant les provisions pour dépréciation des titres de participation, se reporter à la Note 1 « Actif immobilisé ».

Les provisions pour dépréciation des autres actifs correspondent à :

- la dépréciation du compte courant de la société Les Villages Nature de Val d’Europe pour une valeur de 46 100 milliers d’euros,
- La dépréciation des titres PVSA auto détenus pour un total de 691 milliers d’euros.

Les reprises de provisions, hors titres de participation (cf Note 1), correspondent :

- aux provisions pour risques et charges liées aux situations nettes négatives : PV Italia pour 5 800 milliers d’euros, PV Espana pour 6 010 milliers d’euros, PV Holding pour 19 306 milliers d’euros, Set PV Guadeloupe pour 6 915 milliers d’euros, Set PV Martinique pour 6 524 milliers d’euros
- à la provision pour risques et charges liée au plan d’action gratuite pour 4 088 milliers d’euros
- à la provision de dépréciation du compte courant de la société Les Villages Nature de Val d’Europe pour une valeur de 9 800 milliers d’euros,
- aux provisions pour dépréciation des autres actifs dont les titres PV SA auto détenus pour 251 milliers d’euros

### Note 3. – Autres créances

|  | 30/09/2021     | 30/09/2020     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Comptes courants</b>                            | <b>380 117</b> | <b>725 744</b> |
| Pierre & Vacances FI SNC                           | 305 412        | 640 911        |
| Les Villages Nature de Val d'Europe SAS            | 69 035         | 84 283         |
| Pierre et Vacances Maroc                           | 663            | 550            |
| Adagio   | 5 006          |                |
| <b>Etat et autres collectivités publiques</b>      | <b>4 266</b>   | <b>1 958</b>   |
| <b>Autres Créances et divers comptes débiteurs</b> | <b>2 532</b>   | <b>5 814</b>   |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>386 915</b> | <b>733 516</b> |

Les créances en comptes courants sont essentiellement composées :

- de la créance envers la société Pierre et Vacances FI SNC, filiale de Pierre et Vacances SA, qui assure la gestion centralisée de la trésorerie de l'ensemble des filiales du groupe,
- des créances envers les sociétés Les Villages Nature de Val d'Europe SAS, Pierre et Vacances Maroc et Adagio.

Les créances sur l'Etat et autres collectivités publiques correspondent principalement :

- au crédit de TVA acquis au 30 septembre 2021 sur le Groupe de TVA pour un total de 2 310 milliers d'euros, (contre 1 362 milliers d'euros de créances TVA consolidée à la clôture de l'exercice précédent),
- aux droits à récupération de TVA à hauteur de 1 884 milliers d'euros (contre 525 milliers d'euros à la clôture de l'exercice précédent),
- au crédit d'impôt famille pour 72 milliers d'euros.

Le poste « Autres créances » tient principalement compte des sommes dues par les filiales à Pierre et Vacances SA :

- au titre du solde de l'impôt sur les bénéfices en sa qualité de tête de groupe de l'intégration fiscale pour un montant de 558 milliers d'euros, contre 1 061 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent,
- au titre de la TVA consolidée du mois de septembre 2021 pour un montant de 1 226 milliers d'euros (à comparer à 4 015 milliers d'euros au titre de septembre 2020).

### Note 4. – Etat des échéances des créances et dettes

| CREANCES                                  | Montant        | Exigibilité    |              |
|---|----------------|----------------|--------------|
|   |                | moins d'un an  | Plus d'un an |
| Autres immobilisations financières        | 4 820          | 623            | 4 197        |
| Avances et acomptes versées sur commandes | 1 076          | 1 076          |              |
| Créances Clients et comptes rattachés     | 25 512         | 25 512         |              |
| Etat et autres collectivités publiques    | 4 266          | 4 266          |              |
| Groupe et associés                        | 380 117        | 380 117        |              |
| Autres créances                           | 2 532          | 2 532          |              |
| Comptes de régularisation                 | 6 474          | 6 474          |              |
|   | <b>424 797</b> | <b>420 600</b> | <b>4 197</b> |

Les sociétés membres du groupe de TVA consolidée au 30/09/2021 sont :

- C.T.M. SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXXIII SAS),
- Center Parcs Resorts France SAS,5
- Club Hôtel SARL,
- Club Hôtel Multivacances SAS,
- Commerces Patrimoine Cap Esterel SNC,

- Curchase SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXXVI SAS),
- Domaine du Lac de l'Ailette SNC,
- GIE PVCP Services,
- Le Rousset Equipement SNC,
- Lille Loisirs SNC,
- Maeva Gestion SARL (Ex Société de Gestion de Mandats SARL),
- Orion SAS,
- Pierre et Vacances SA,
- Pierre et Vacances Esterel Développement SAS,
- Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS,
- Pierre et Vacances Investissement XXXXVII SAS,
- Pierre et Vacances Marques SAS,
- PV Rénovation Tourisme SAS,
- Pierre et Vacances Sénioriales Gestion Immobilière Investissement SAS,
- Pierre et Vacances Sénioriales Programmes Immobiliers SAS,
- Poligny Cottages SNC,
- Poligny Equipements SNC,
- La Gare du Bois Roger (ex PV Prog 49) SNC,
- PV-CP City SAS,
- PV-CP Distribution SA,
- PV-CP Gestion Exploitation SAS,
- PV-CP Immobilier Holding SAS,
- PV Résidences et Resorts France SAS,
- SGRT SARL,
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Guadeloupe SAS,
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Martinique SAS,
- Société Hôtelière de l'Anse à la Barque SNC,
- Sogire SA,
- Sud-Ouest Cottages SNC,
- Sud-Ouest Equipements SNC.

| DETTES   | Montant        | Exigibilité    |                |               |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|
|  |                | Moins de 1 an  | 1 à 5 ans      | plus de 5 ans |
| Emprunts obligataires                                  | 239 836        | 3 557          | 236 279        |               |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 455000         | 455000         |                |               |
| Emprunts et dettes financières divers                  | 97 560         | 97 134         |                | 426           |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 14 078         | 14 078         |                |               |
| Dettes fiscales et sociales                            | 3 767          | 3 767          |                |               |
| Autres dettes diverses                                 | 6 250          | 5 189          | 878            | 183           |
|  | <b>816 491</b> | <b>578 725</b> | <b>237 157</b> | <b>609</b>    |

L'échéancier des emprunts et dettes financières supra est présenté avant incidence des Opérations liées au processus d'adossement – cf. Note 23 « Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice »).

Le poste emprunts obligataires correspond au 30 septembre 2021 :

- à l'emprunt obligataire de type « ORNANE » émis le 6 décembre 2017 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros et constitué de 1 648 261 obligations d'une valeur de 60,67 euros remboursables à échéance le 1<sup>er</sup> avril 2023. Les obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES), sont convertibles à tout moment par la remise d'une action nouvelle ou existante." A la clôture de l'exercice, les intérêts courus sur cet emprunt s'élèvent à 1 003 milliers d'euros,

- à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « EURO PP » non coté émis le 19 juillet 2016 d'un montant nominal de 60 000 milliers d'euros, à échéance décembre 2022. Cette émission, assortie d'un coupon de 4,50 % (contre 4,25% jusqu'au 17 juillet 2018), a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. A la clôture de l'exercice, les intérêts courus sur cet emprunt obligataire s'élèvent à 531 milliers d'euros,
- à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « EURO PP » non coté émis le 14 février 2018 d'un montant nominal de 76 000 milliers d'euros, à échéance février 2025. Cette émission, assortie d'un coupon de 4,25 % (contre 3,90% jusqu'au 30 septembre 2018), a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. A la clôture de l'exercice, les intérêts courus sur cet emprunt obligataire s'élèvent à 1 236 milliers d'euros.

Le poste emprunts auprès des établissements de crédit correspond au Prêt garanti par l'Etat obtenu auprès du pool de banques du Groupe le 10 juin 2020 et destiné à couvrir les pertes opérationnelles liées à la crise pour un montant de 240 000 milliers d'euros ainsi que deux conventions de crédit pour des montants respectifs de 200 000 milliers d'euros et 15 000 milliers d'euros.

Le poste autres dettes diverses comprend la franchise de loyer des bâtiments du siège social du Groupe de l'Artois situé à Paris dans le 19<sup>e</sup> arrondissement pour une période s'étalant jusqu'en juillet 2027 pour un montant de 1 280 milliers d'euros.

Pierre et Vacances SA n'a pas de financement bancaire dépendant de sa notation ou de celle du groupe. Les emprunts auprès des établissements de crédit comportent des clauses contractuelles se référant à la situation financière consolidée du Groupe Pierre et Vacances Center Parcs. Ces ratios sont adaptés au profil de remboursement de ces emprunts. Leur niveau et leur définition ont été fixés en concertation avec les organismes prêteurs de manière prospective. Le respect de ces ratios s'apprécie une fois par an seulement, à la date de clôture de l'exercice. Le non-respect de ces ratios autorise les organismes prêteurs à prononcer l'exigibilité anticipée (totale ou partielle) des financements. Ces lignes de crédit sont par ailleurs toutes assorties de covenants juridiques usuels "négative pledge", "pari passu", "cross default".

Dans le cadre du Nouveau Financement au titre du Term Loan Agreement, le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs est assujéti à un seul Covenant Financier. La Documentation prévoit la délivrance, par PV SA (Parent Company) dans les 5 jours ouvrés suivant chaque mois, d'un Compliance Certificate attestant de la position de trésorerie disponible pour le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs. Le Covenant Financier mensuel à respecter porte ainsi sur un montant de trésorerie disponible pour le Groupe ne devant pas être inférieur à 10m€. Ce dernier a été respecté au titre de chaque mois testé depuis la mise à disposition de la Tranche 1.

### Note 5 - Produits à recevoir et charges à payer

| <b>Produits à recevoir</b> | <b>30/09/2021</b> | <b>30/09/2020</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Avoir à obtenir            |                   | 656               |
| Clients                    | 22 202            | 4 844             |
|                            | <b>22 202</b>     | <b>5 500</b>      |

La variation s'explique principalement par :

- Les factures à établir adressées aux filiales concernant les frais généraux supportés par PVSA (qui étaient facturés avant la clôture soit le 30/09/2021).
- L'extourne de l'avoir à obtenir correspondant à un mois de loyer des bâtiments du siège social du Groupe de l'Artois situé à Paris dans le 19<sup>e</sup> arrondissement pour 656 milliers d'euros.

| <b>Charges à payer</b>                 | <b>30/09/2021</b> | <b>30/09/2020</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Fournisseurs                           | 3 928             | 3 155             |
| Intérêts courus sur emprunts et dettes | 3 557             | 3 577             |
| Jetons de présence                     | 300               | 300               |
| Autres                                 |                   | 683               |
|  | <b>7 785</b>      | <b>7 715</b>      |

### Note 6. – Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Les valeurs mobilières de placement qui s'élèvent à 1 556 milliers d'euros au 30 septembre 2021, sont exclusivement composées d'actions propres.

Au 30 septembre 2021, la société détient :

- 86 813 actions propres destinées à être attribuées à des salariés pour un montant total de 1 476 milliers d'euros,
- 8 959 actions acquises pour régularisation du cours boursier pour 81 milliers d'euros.

Une dépréciation des titres PVSA auto-détenus est comptabilisée sur l'exercice à hauteur de 691 milliers d'euros afin de tenir compte du cours boursier moyen du dernier mois précédent la clôture de l'exercice.

Les disponibilités s'élèvent à 938 milliers d'euros au 30 septembre 2021, contre 196 milliers d'euros à la clôture du précédent exercice.

### Note 7. – Evolution des capitaux propres

En date du 30 septembre 2021, le capital social de la société Pierre et Vacances SA est constitué de 9 891 447 actions ordinaires, 1 349 actions de préférence de catégorie B et 667 actions de préférence de catégorie C, soit un total de 9 893 463 actions de 10 euros chacune pour un total de 98 934 630 euros.

Au 30 septembre 2021, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (S.I.T.I.) détient 49,36% du capital de Pierre et Vacances SA.

|  | Capital       | Primes<br>d'émission et | Réserves et<br>report à | Résultat de<br>l'exercice | Total          |
|--|---------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|
| <b>Capitaux propres au 30 septembre 2019</b> | <b>98 052</b> | <b>21 296</b>           | <b>713 492</b>          | <b>(61 870)</b>           | <b>770 971</b> |
| Augmentation de capital                      | 883           | -883                    |                         |                           |                |
| Réserve légale                               |               |                         | (61 870)                | 61 870                    |                |
| Report à nouveau                             |               |                         |                         |                           |                |
| Résultat de l'exercice                       |               |                         |                         | -135 370                  | -135 370       |
| <b>Capitaux propres au 30 septembre 2020</b> | <b>98 935</b> | <b>20 413</b>           | <b>651 622</b>          | <b>(135 370)</b>          | <b>635 600</b> |
| Augmentation de capital                      |               |                         |                         |                           |                |
| Réserve légale                               |               |                         |                         |                           |                |
| Report à nouveau                             |               |                         | (135 370)               | 135 370                   |                |
| Résultat de l'exercice                       |               |                         |                         | (135 386)                 | (135 386)      |
| <b>Capitaux propres au 30 septembre 2021</b> | <b>98 935</b> | <b>20 413</b>           | <b>516 252</b>          | <b>(135 386)</b>          | <b>500 215</b> |

### Note 8. – Emprunts et dettes financières divers

|   | 30/09/2021    | 30/09/2020    |
|---|---------------|---------------|
| <b>Comptes courants</b>                                       | <b>14 790</b> | <b>12 224</b> |
| Société d'Investissement Touristique et Immobilier (S.I.T.I.) |               | 12 224        |
| PV Espana   | 14 790        |               |
| <b>Dépôts reçus</b>   | <b>426</b>    | <b>426</b>    |
| <b>Autres emprunts groupe</b>                                 | <b>82 344</b> |               |
| <b>TOTAL</b>  | <b>97 560</b> | <b>12 650</b> |

### Note 9. – Autres dettes

|  | 30/09/2021   | 30/09/2020    |
|--|--------------|---------------|
| Dettes relatives à l'intégration fiscale d'impôt sur les bénéfices | 2 727        | 12 807        |
| Dettes relatives au groupe de TVA consolidée                       | 1 650        | 5 471         |
| Dettes diverses  | 458          | 1 041         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>4 835</b> | <b>19 319</b> |

Les dettes relatives à l'intégration fiscale sont liées à la comptabilisation chez Pierre et Vacances SA des acomptes d'impôt sur les bénéfices résultant de l'intégration fiscale en sa qualité de mère du groupe d'intégration fiscale.

Les dettes relatives au groupe de TVA consolidée sont liées à la comptabilisation des dettes de TVA dues par les filiales au titre de la déclaration de TVA du mois de septembre 2021, en sa qualité de mère du groupe de TVA.

Les dettes diverses incluent les jetons de présence de l'exercice 2020/2021 pour un montant de 300 milliers d'euros.

### Note 10. – Comptes de régularisation

| ACTIF                       | 30/09/2021   | 30/09/2020   |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Loyers et charges locatives | 2 046        | 2 151        |
| Divers                      | 4 428        | 2 110        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>6 474</b> | <b>4 261</b> |

Le poste « Divers » est constitué au 30 septembre 2021 à hauteur de 4 428 milliers d'euros de charges relatives aux coûts des locations informatiques sur des licences et des contrats de maintenance.

### Note 11. – Charges à répartir sur plusieurs exercices

|  | 30/09/2020   | Augmentation | Diminution   | 30/09/2021   |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Commissions sur émission d'emprunts obligataires |              |              |              |              |
| Commissions sur emprunts bancaires               | 1 692        |              | 612          | 1 080        |
| Commissions sur PGE                              | 1 185        |              | 605          | 580          |
|  |              | 4 175        |              | 4 175        |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>2 877</b> | <b>4 175</b> | <b>1 217</b> | <b>5 835</b> |

La diminution sur l'exercice des commissions sur émissions d'emprunts obligataires correspond à hauteur de 612 milliers d'euros à l'amortissement de l'exercice des charges à répartir relatif aux emprunts obligataires de type « EURO PP » à échéance 2022 et 2025 et «ORNANE» à échéance 2023.

La diminution sur l'exercice des commissions sur émissions d'emprunts bancaires correspond à hauteur de 605 milliers d'euros à l'amortissement de l'exercice des charges à répartir relatif à la ligne de crédit syndiqué à échéance septembre 2022.

L'augmentation sur l'exercice des commissions sur emprunts bancaires pour 4 175 milliers d'euros correspond aux commissions sur le PGE.

## Note 12. – Formation du résultat d'exploitation

|  | 2020/2021     | 2019/2020      |
|--|---------------|----------------|
| Prestations de services                    | 5 894         | 1 205          |
| Locations diverses                         | 9 435         | 6 470          |
| <b>Total chiffre d'affaires</b>            | <b>15 330</b> | <b>7 675</b>   |
| Refacturation de charges et d'honoraires   | 30 097        | 19 291         |
| Produits divers                            | 94            | 4 090          |
| Reprises de provisions                     | 4 312         | 130            |
| <b>Total produits exploitation</b>         | <b>49 645</b> | <b>31 186</b>  |
| Loyers et charges                          | 7 902         | 7 437          |
| Honoraires divers                          | 11 608        | 9 654          |
| Autres achats et charges externes          | 27 967        | 14 026         |
| Dotations aux amortissements et provisions | 2 142         | 6 555          |
| <b>Total charges exploitation</b>          | <b>49 619</b> | <b>37 672</b>  |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>             | <b>26</b>     | <b>(6 486)</b> |

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2020/2021 est principalement composé de :

- 5 894 milliers d'euros de facturation de diverses prestations de services rendues dont 4 616 milliers d'euros de refacturation de management fees.
- 9 435 milliers d'euros de refacturation aux entités filiales de leur quote-part de charges de loyers au titre de l'occupation des locaux du siège social du groupe de l'Artois, situé à Paris dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement.

La refacturation de charges et d'honoraires correspond au transfert en charges exceptionnelles des frais liés à la réorganisation du Groupe et à la procédure de conciliation.

La variation des produits divers s'explique essentiellement par le plan AGA comptabilisé sur l'exercice 2020 pour un montant total de 4 045 milliers d'euros.

L'augmentation des honoraires divers est principalement liée à des honoraires de conseil dans le cadre de la conciliation.

La variation des autres achats et charges externes est principalement liée aux frais et commissions générés par le plan de financement pour un montant de 13 473 milliers d'euros. Ces charges ont été transférées en résultat exceptionnel par l'utilisation d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Les reprises de provisions se composent de la reprise de provision pour charge de distribution du plan d'actions gratuites décidé par le conseil d'administration du 13 décembre 2019 à hauteur de 4 088 milliers d'euros.

Le résultat d'exploitation est un bénéfice de 26 milliers d'euros contre une perte de (6 486) milliers d'euros au titre de l'exercice précédent.

### Note 13. – Résultat financier

|  | 2020/2021        | 2019/2020        |
|--|------------------|------------------|
| Produits financiers de participation                   |                  | 9 857            |
| Reprises sur provisions et transferts de charges       | 54 699           | 199              |
| Autres intérêts et produits assimilés                  | 7 219            | 8 459            |
| Autres produits financiers                             | 235              | 26               |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                             | <b>62 153</b>    | <b>18 541</b>    |
| Dotations financières aux amortissements et provisions | 141 501          | 131 406          |
| Intérêts et charges assimilés                          | 39 169           | 13 798           |
| Charges nettes sur cessions de V.M.P                   | 54               | 7                |
| Autres charges financières                             |                  | 1                |
| <b>CHARGES FINANCIERES</b>                             | <b>180 724</b>   | <b>145 212</b>   |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                              | <b>(118 571)</b> | <b>(126 671)</b> |

Le résultat financier déficitaire de l'exercice 2020/2021 s'élève à (118 571) milliers d'euros, contre un résultat financier déficitaire de (126 671) milliers d'euros pour l'exercice précédent.

Il est principalement composé des éléments suivants :

- des reprises de provisions et transferts de charges :
  - reprise de provision pour dépréciation du compte courant Villages Nature Val d'Europe à hauteur de 800 milliers d'euros
  - reprises de provisions sur situations nettes négatives des filiales suivantes, à hauteur de 44 555 milliers d'euros :
    - 6 915 milliers d'euros pour Set PV Guadeloupe,
    - 6 524 milliers d'euros pour Set PV Martinique,
    - 5 800 milliers d'euros pour PV SRL,
    - 19 306 milliers d'euros pour PV Holding,
    - 6 010 milliers d'euros pour Set PV Espana.
  - reprise de provisions pour dépréciation des actions propres à hauteur de 251 milliers d'euros.
- d'autres intérêts et produits assimilés pour 7 219 milliers d'euros correspondants aux intérêts des comptes courants, principalement sur la société Pierre et Vacances FI SNC, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du groupe ;
- de charges d'intérêts et assimilées pour 39 169 milliers d'euros comprenant notamment :
  - des intérêts sur emprunts bancaires pour 11 189 milliers d'euros dont :
    - 2 282 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire de type « ORNANE » à échéance 2023 souscrit le 6 décembre 2017,
    - 2 677 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire sous forme de placement privé « Euro PP » non coté émis le 19 juillet 2016,
    - 3 230 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté à échéance 2025 émis le 14 Février 2018 ;
    - 2 344 milliers d'euros relatifs au prêt de 80 000 milliers d'euros vis-à-vis de PV FI
    - 655 milliers d'euros relatifs au PGE
  - des intérêts et commissions sur emprunts bancaires pour 4 664 milliers d'euros, essentiellement relatifs à la ligne de crédit syndiquée
  - les autres charges financières pour 23 243 milliers d'euros dont :
    - les abandons de créances Set PV Espana et SET PV Italia pour un montant total de 18 971 milliers d'euros,
    - les commissions PGE à hauteur de 1 532 milliers d'euros,
    - les commissions liées à la ligne de crédit syndiquée à hauteur de 1 697 milliers d'euros.

- de dotations financières aux amortissements et aux provisions pour 141 501 milliers d'euros, dont :
  - des provisions pour situation nette négative pour 72 001 milliers d'euros dont :
    - 56 010 milliers d'euros sur PVCP Immobilier Holding,
    - 11 200 milliers d'euros sur la société PVCP China,
    - 3 400 milliers d'euros pour le GIE PVCP Services,
    - 600 milliers d'euros pour PV Maroc,
    - 100 milliers d'euros pour BNG Multi resort
    - 691 milliers d'euros pour actions propres
  - des provisions pour dépréciations des titres de filiales pour 69 500 milliers d'euros dont principalement:
    - 32 100 milliers d'euros pour PV Holding,
    - 25 200 milliers d'euros pour VNVE,
    - 5 800 milliers d'euros pour PV Marques,
    - 3 700 milliers d'euros pour PVCP GE,
    - 2 700 milliers d'euros pour PVCP China ;

Le résultat financier de l'exercice 2019/2020 s'élevait à (126 671) milliers d'euros.

Il était principalement composé :

- d'un revenu de 9 857 milliers d'euros de dividendes de filiales (7 161 milliers d'euros provenant de PV Marques, 2 019 milliers d'euros provenant de PV FI et 677 milliers d'euros provenant de PV Courtagé) ;
- d'autres intérêts et produits assimilés pour 8 459 milliers d'euros dont 7 841 milliers d'euros au titre des intérêts sur le compte courant détenu sur PV FI;
- de charges d'intérêts et assimilées pour 13 798 milliers d'euros comprenant notamment :
  - des intérêts sur emprunts bancaires pour 7 928 milliers d'euros dont :
    - 2 000 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire de type « ORNANE » à échéance 2023,
    - 2 693 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire sous forme de placement privé « Euro PP » à échéance 2019,
    - 3 235 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » à échéance 2025;
  - des intérêts et commissions sur emprunts bancaires pour 1 731 milliers d'euros,
  - des intérêts et commissions sur financement à court terme pour 3 547 milliers d'euros,
  - des commissions et frais sur cautions pour 381 milliers d'euros ;
- de dotations financières aux amortissements et aux provisions pour 131 406 milliers d'euros, dont :
  - des provisions pour dépréciations des titres de filiales pour 91 400 milliers d'euros sur PV-CP Immobilier Holding et 3 milliers d'euros sur PV Investissements 51 ;
  - des provisions pour situation nette négative pour 24 158 milliers d'euros sur PVCP Immobilier Holding et 94 milliers d'euros sur Orion ;
  - des provisions pour dépréciations des comptes courants de la société Les Villages Nature du Val d'Europe pour 15 500 milliers d'euros ;
  - des provisions pour dépréciation des actions propres pour 251 milliers d'euros.

### Note 14. – Résultat exceptionnel

|   | 2020/2021      | 2019/2020     |
|---|----------------|---------------|
| Résultat exceptionnel sur opérations de gestion                               | (19 608)       | (7 148)       |
| Résultat exceptionnel sur opérations en capital                               |                |               |
| Dotations et reprises exceptionnelles sur provisions et transferts de charges |                |               |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>  | <b>-19 608</b> | <b>-7 148</b> |

Le résultat exceptionnel sur opérations de gestion déficitaire de l'exercice d'un montant de (19 608) milliers d'euros est principalement constitué des coûts de restructuration pour 19 458 milliers d'euros (réorganisation du Groupe et procédure de conciliation, cf. faits marquants de l'exercice).

| Libellés (K€)                             | 30.09.2021       |
|---|------------------|
| <b>Charges Exceptionnelles</b>            | <b>1 606 654</b> |
| Autres charges exceptionnelles de gestion | 150              |
| Charges de restructuration Pastel         | 16 805           |
| Charges de restructuration Change Up      | 2 414            |
| Autres charges de restructuration         | 239              |
| VNC des immobilisations financières       | 792 408          |
| Opéra titres FIDUCIE                      | 794 638          |
| <b>Produits Exceptionnels</b>             | <b>1 587 046</b> |
| Produits des cession d'immo. financières  | 773 631          |
| Rep dep except                            | 18 776           |
| Opéra titres FIDUCIE                      | 794 638          |
| <b>Résultat exceptionnel</b>              | <b>-19 608</b>   |

Les VNC des immobilisations financières ainsi que les produits de cession d'immobilisations financières sont essentiellement liés aux opérations de restructuration juridique relatives au projet Equinoxe.

Le résultat exceptionnel sur opérations de gestion déficitaire de l'exercice précédent d'un montant de (7 148) milliers d'euros était principalement constitué de charges et honoraires engagés dans le cadre de la réorganisation des activités du Groupe à hauteur de 6 823 milliers d'euros.

### Note 15. – Transferts de charges

|  | 2020/2021     | 2019/2020     |
|--|---------------|---------------|
| Refacturations des coûts et services du siège                                      | 5 101         | 9 465         |
| Transferts de charges sur emprunts en charges à répartir sur la durée des emprunts | 4 175         | 904           |
| Transferts de charges sur emprunts pour reclassement en résultat financier         | 4 778         | 1 725         |
| Transferts de charges d'exploitation pour reclassement en résultat exceptionnel    | 15 926        | 5 976         |
| Refacturations diverses  | 117           | 1 221         |
| <b>Total transferts de charges d'exploitation</b>                                  | <b>30 097</b> | <b>19 291</b> |
| Refacturation de cautions bancaires  | 93            | 135           |
| <b>Total transferts de charges financières</b>                                     | <b>93</b>     | <b>135</b>    |
| Refacturation de charges exceptionnelles   |               |               |
| <b>Total transferts de charges exceptionnelles</b>                                 |               | <b>-625</b>   |
| <b>TRANSFERTS DE CHARGES</b>   | <b>30 190</b> | <b>18 801</b> |

### Note 16. – Impôts sur les bénéfices

Pierre et Vacances SA est la mère du groupe d'intégration fiscale qu'elle a constitué depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1996.  
Les sociétés membres de ce groupe d'intégration au 30 septembre 2021 sont :

- Pierre et Vacances SA
- C.T.M. SAS,
- Center Parcs Holding Belgique SAS,
- Center Parcs Resorts Exploitation France SAS,
- Club Hôtel SARL,
- Club Hôtel Multivacances SAS,
- Commerces Patrimoine Cap Esterel SNC,
- Curchase SAS,
- Maeva.com Immobilier Services SAS,
- La France du Nord au Sud SAS,
- Maeva Gestion SARL (Ex Société de Gestion de Mandats SARL),
- Maeva Holding SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXXIX SAS),
- Orion SAS,
- Peterhof 2 SARL,
- Pierre et Vacances Conseil Immobilier SAS,
- Pierre et Vacances Courtage SARL,
- Pierre et Vacances Développement SAS,
- Pierre et Vacances Esterel Développement SAS,
- Pierre et Vacances FI SNC,
- Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS,
- Pierre et Vacances Investissement XXXXVII SAS,
- Pierre et Vacances Exploitation SAS,
- CP Distribution SAS,
- CP Holding SAS
- Pierre et Vacances Marques SAS,
- Pierre et Vacances Rénovation Tourisme SAS,
- Pierre et Vacances Sénioriales Gestion Immobilière Investissement SAS,
- Pierre et Vacances Sénioriales Production SAS,
- Pierre et Vacances Sénioriales Programmes Immobiliers SAS,

- LAB Sénoriales SAS
- Pierre & Vacances Investissement 51 SAS,
- Pierre et Vacances Transactions SARL,
- PV-CP China Holding SAS (ex PVI 54)
- PV-CP City SAS
- City Holding,
- PV Distribution SA,
- Pierre & Vacances Investissement 56,
- PV-CP Gestion Exploitation SAS,
- PV-CP Services Holding SAS,
- PV-CP Immobilier Holding SAS,
- PV Holding SAS (ex PV Résidences et Resorts France SAS),
- PV Sénoriales Exploitation SAS,
- PV Sénoriales Promotion et Commercialisation SAS,
- SGRT SARL,
- SICE SNC,
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Guadeloupe SAS,
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Martinique SAS,
- Sogire SA,
- Tourisme Rénovation SAS.

|  |             |
|--|-------------|
| <b>Analyse de la charge d'impôt</b>        |             |
| Produits d'impôts sur exercices antérieurs | 72          |
| Impôt rétrocédé par les filiales           | 2695        |
| <b>Impôt net (produit)</b>                 | <b>2767</b> |

Chaque filiale du groupe d'intégration comptabilise son impôt comme si elle était imposée séparément. Pierre et Vacances SA, en qualité de mère du groupe d'intégration fiscale, comptabilise l'économie d'impôt résultant de l'intégration fiscale.

En l'absence d'intégration fiscale, la société Pierre et Vacances SA n'aurait supporté aucun impôt société au titre de l'exercice 2020/2021.

Le poste produits d'impôts sur exercices antérieurs correspond au crédit impôt famille provisionné au titre de l'année civile 2020 pour un montant de 72 milliers d'euros.

### **Note 17. – Accroissements et allègements de la dette future d'impôts**

Le résultat fiscal d'ensemble du groupe d'intégration dont Pierre et Vacances SA est à la tête fait apparaître, au titre de l'exercice 2020/2021, un montant de 228 170 milliers d'euros correspondant à un déficit au taux de droit commun reportable en avant.

Le montant des déficits reportables acquis par le Groupe d'intégration fiscale s'élève à 866 593 milliers d'euros au 30 septembre 2021.

**Note 18. – Entreprises liées**

|   | Entreprises<br>Liées | Entreprises<br>avec lesquelles la société<br>a un lien de participation |
|---|----------------------|---|
| Eléments relevant de postes du bilan              |                      |   |
| Participations nettes                             | 1 038 018            | 579   |
| Clients et comptes rattachés                      | 1 143                | 2 082   |
| Autres créances (*)                               | 308 607              | 27 942  |
| Emprunts et dettes financières divers (*)         | -97 560              |   |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés          | -225                 |   |
| Autres dettes                                     | -4 330               | -47   |
| Eléments relevant de postes du Compte de résultat |                      |   |
| Charges financières                               | -19 045              |   |
| Produits financiers                               | 6 812                | 407   |
| Charges exceptionnelles                           | (792 407)            |   |
| Produits exceptionnels                            | 773 631              |   |

(\*) Ces postes comprennent principalement les comptes courants et sont présentés en valeur nette

## Engagements financiers et autres informations

### Note 19. – Engagements hors bilan

|   | 30/09/2021     | 30/09/2020       |
|---|----------------|------------------|
| <b><i>Avals et cautions :</i></b>   |                |                  |
| Garantie à première demande de PVSA au profit de Sogefinerg (location financement ailette)  | 146 967        | 151 575          |
| Garantie autonome à première demande de PVSA au profit de Lagune Allgau SARL (réitération des garanties émises le 19 septembre 2016)  | 27 890         | -                |
| Garantie autonome à première demande de PVSA au profit de Lagune Allgau SARL (réitération des garanties émises le 19 septembre 2016)  | 17 972         | -                |
| Garantie autonome à première demande de PVSA au profit de Lagune Allgau SARL (réitération des garanties émises le 25 septembre 2017)  | 15 680         | -                |
| Caution de PV SA donnée à la société SOCFIM au titre du financement consenti au bénéfice de la SNC Sud Ouest Equipements  | 22 213         | 22 213           |
| Garantie à première demande + caution délivrée par PV SA au profit de Zinemo SPV 2019 (débitrice cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances Espana)  | 10 763         | -                |
| Lettre de confort au profit de la société EB2 Gestion Hotelera SL pour le compte de Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances Espana   | 10 628         | 10 628           |
| Garantie à première demande + caution délivrée par PV SA au profit de Palcina SPV 2019 (débitrice cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances Espana)   | 9 129          | -                |
| Garantie à première demande + caution délivrée par PV SA au profit de Palcina SPV 2019 (débitrice cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances Espana)   | 8 845          | -                |
| Lettre de confort au profit de la Compagnie d'études et de transactions immobilières SA pour le compte de Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances Espana S.L.U   | 7 157          | 7 157            |
| Garantie autonome à Première Demande délivrée à la société TELENO REAL ESTATE (prise à bail de 49 logements sis "387 calle Sants Barcelone")  | 5 707          | 5 707            |
| Caution délivrée pour le compte de la société SET PV Espana SL au profit de la Caixa Bank dans le cadre de la signature d'un contrat de prêt,   | 4 000          | 4 000            |
| Garantie autonome délivrée par PV SA au profit de la Banque Postale (débitrice cautionnée : PVFI)   | 3 300          | -                |
| Lettre de confort délivrée par PV SA à Hôtel Horizto 1963-2013 S.L (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances Espana)   | 2 605          | -                |
| Garantie donnée au profit de la société GRELAND S.L. au titre d'un contrat de location de 14 appartements à GERONE sur le site touristique "Apartamentos Empuriabrava Marina"   | 1 683          | 1 683            |
| Garantie donnée au profit de la société VIV BUILDINGS 3 S.L. au titre du contrat de location de 14 appartements à GERONE sur le site touristique "Apartamentos Empuriabrava Marina"   | 1 350          | 1 350            |
| Garantie de paiement de loyers au titre des baux  | 1 335          | 1 085 550        |
| Contre garantie délivrée à Unicredit Bank Austria AG au profit de Uniqua dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Vienne   | 1 200          | 1 200            |
| Lettre de confort délivrée par PV SA à Nueva Darsena, SL (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances Espana)   | 1 190          | -                |
| Lettre de confort délivrée par PV SA à Carbosalutis SLU (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances Espana)  | 1 108          | -                |
| Lettre de confort délivrée par PV SA à Carbosalutis SLU (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances Espana)  | 909            | -                |
| Caution de PV SA donnée à l'administration fiscale italienne dans le cadre d'une procédure engagée par PV Italia Srl pour le remboursement de crédit de TVA   | 781            | 781              |
| Contre garantie délivrée à la Société Générale au profit de PV Exploitation Belgique, dans le cadre d'une convention de droit de superficie   | 685            | 685              |
| Garantie délivrée par PV SA à Objektgesellschaft NeckarPark Q9 mbH (société cautionnée : Adagio Deutschland GmbH)   | 566            | -                |
| Garantie à première demande au profit de la société Lufthansa Airplus Servicekarten pour le compte de diverses filiales du Groupe   | 465            | 465              |
| Caution délivrée à la société SoGePi pour le compte de PV Italia dans le cadre de l'opération de cession de Calarossa   | 262            | 262              |
| Caution pour le compte de PVD SA au profit de la commune de Courseulles sur Mer pour l'achat d'un terrain   | 159            | 159              |
| Autres garanties données dans le cadre du contrat d'externalisation de solutions et matériels informatiques   | -              | 23 405           |
| Caution donnée au TRESOR PUBLIC pour le compte de la SNC Roybon Equipements concernant le paiement différé de la taxe départementale pour le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement ainsi que de la taxe départementale des espaces naturels sensibles | -              | 3 724            |
| <b>Engagements donnés</b>   | <b>304 547</b> | <b>1 320 544</b> |
| <b><i>Avals et cautions :</i></b>   |                |                  |
| Dépôt de garantie loyer Artois  | 1 536          | 1 536            |
| Garantie reçue de Accor pour 50% de la somme contre garantie à Unicredit Bank Austria AG dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Vienne   | 600            | 600              |
| Dépôt de garantie places de parking supplémentaires et autres batiments situés à l'Artois   | 164            | 165              |
| <b>Engagements reçus</b>  | <b>2 301</b>   | <b>2 301</b>     |
| <b>Engagements réciproques</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>         |

#### Autre engagement donné

Un nantissement de premier rang de 2 068 704 actions de Pierre et Vacances marques, représentant 33/33% du capital et des droits de vote accordé au profit de l'URSSAF dans le cadre de l'accord trouvé avec cet organisme prévoyant un remboursement des cotisations sociales suspendues dans le cadre de la conciliation en 36 échéances mensuelles linéaires.

| Garantie de paiement de loyers au titre des baux  |         |         |
|---|---------|---------|
|   | 2021.09 | 2020.09 |
| CP Bois aux Daims                                 | 341     | 347     |
| Sunparks (foncière des Murs)                      | 106     | 112     |
| Bostalsee   | 26      | 30      |
| Allgau  | 482     | 380     |
| CP Bois Francs (Eurosic)                          | 257     | 142     |
| CP Chaumont (Eurosic)                             | 70      | 12      |
| Residence de Vienne (Uniqua)                      | 3       | 3       |
| Residence de Munich (spectrum real estate)        | 3       | 4       |
| Bonavista de Bonmont                              | 11      | 12      |
| Adagio UK limited                                 | 0       | 6       |
| Adagio deutschland gmbh                           | 2       | 2       |
| Tossa del Mare (Llopuig S.L)                      | 0       | 0       |
| Calacristal (Diesco de Restauracio)               | 0       | 0       |
| Estartit Complex (Eurosic investment Spain)       | 6       | 7       |
| El Puerto - Fuengirola (Eurosic investment Spain) | 6       | 7       |
| Manilva Terrazas (Eurosic investment Spain)       | 21      | 21      |
|   | 1 335   | 1 086   |

#### Garantie à première demande au profit de Sogefinerg (location financement Ailette) :

Dans le cadre de la construction des équipements centraux (paradis tropical, restaurants, bars, boutiques, installations sportives et de loisirs) du nouveau Center Parcs dans l'Aisne, Pierre et Vacances a signé une convention de délégation de service public avec le Conseil Général de l'Aisne, qui délègue à Pierre et Vacances et ses filiales la conception, la construction et l'exploitation des équipements du centre de loisirs. Par ailleurs, une convention tripartite a été signée entre Pierre et Vacances, le Conseil Général de l'Aisne et un établissement financier afin de mettre en place le financement de ces travaux. Une partie du coût de construction des équipements est assurée par une subvention d'équipement octroyée par le Conseil Général de l'Aisne. Le reste du financement repose sur le transfert des actifs à l'établissement financier sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement réalisée par une filiale immobilière indirecte de Pierre et Vacances, et accompagnée d'une location des équipements. Dans le cadre du contrat de location financement des équipements, Pierre et Vacances SA a octroyé une garantie à première demande de 155 927 milliers d'euros amortissable sur la durée du contrat, soit jusqu'au 31 décembre 2038. A cette échéance, le Conseil Général reprendra, à titre gratuit, la propriété des équipements.

#### Garantie accordée dans le cadre du nouveau financement Groupe

En contrepartie de la mise à disposition d'une partie du Nouveau Financement par certains prêteurs bancaires et certains porteurs d'Euro PP, ces créanciers bénéficieront d'une élévation de leurs créances existantes à hauteur d'un montant maximum de 127,5 millions d'euros (les « Dettes Elevées »), dont 125 millions d'euros au titre de la première tranche et 2,5 millions d'euros maximum au titre de la seconde tranche. Cette élévation se réalise via l'octroi de sûretés de second rang sur l'ensemble des sûretés susvisées prévues au titre du Nouveau Financement. En cas de remboursement du Nouveau Financement dans le cadre du processus de renforcement des fonds propres, les sûretés prévues pour les Dettes Elevées seront limitées, sous réserve de certaines conditions, à un nantissement portant sur 65 % des titres de la sous-filiale Center Parcs NL Holding BV.

Par ailleurs, comme indiqué dans la note sur les faits marquants, le Nouveau Financement est également garanti par une fiducie-sûreté portant sur les titres de la filiale française Center Parcs Holding. Les accords de centralisation de trésorerie, le périmètre de consolidation et les groupes et accords d'intégration fiscale existants restent en place et continuent à fonctionner conformément aux pratiques antérieures au sein du Groupe. Cette fiducie-sûreté aura vocation à être mainlevée

et résiliée dès la réalisation de l'opération de renforcement des fonds propres, sous réserve du remboursement intégral du Nouveau Financement. Le Nouveau PGE Groupe ne bénéficiera pas de sûretés mais d'un privilège de conciliation.

Le Nouveau Financement prévoit par ailleurs un certain nombre d'engagements de faire ou de ne pas faire, d'informations financières, d'un test de liquidité mensuel (covenant) ainsi qu'une liste de cas de défaut majeur, selon des conditions usuelles pour ce type de financement, eu égard à la situation du Groupe.

## Note 20. – Identité de la société mère consolidant les comptes

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale dans ceux de la Société d'Investissement Touristique et Immobilier - S.I.T.I. SA

## Note 21 – 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 2020/2021 s'élève à 289 milliers d'euros contre 280 milliers d'euros au titre de l'exercice 2019/2020.

Au titre des exercices clos le 30 septembre 2021 et le 30 septembre 2020, 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 & Vacances-Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce.

En revanche, 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, Franck Gervais et Yann Caillère pour les exercices considérés). 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.

Le tableau ci-dessous présente la rémunération brute versée à ces dirigeants mandataires sociaux.

| En euros  | 2020/2021        | 2019/2020*     |
|---|------------------|----------------|
| Rémunérations fixes <sup>(1)</sup>              | 947 968          | 974 336        |
| Rémunérations variables <sup>(2)</sup>          | 240 000          | 0              |
| Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(3)</sup> | 3 668            | 5 892          |
| Rémunération en actions <sup>(4)</sup>          | 0                | 0              |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>1 191 635</b> | <b>980 228</b> |

\* Exercice retraité des salaires des membres du Comité de Direction Générale non dirigeants mandataires sociaux (le Comité de Direction Général n'ayant plus d'existence à compter de l'exercice FY 2020/2021).

(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 22 – Liste des filiales et participations

| Filiales et participations                             | Capital | Capitaux propres autres que le capital (hors résultat) | Quote-part du capital détenu (en %) | Valeur brute des titres détenus | Valeur nette comptable des titres détenus | Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés | Montant des cautions et avals donnés par la société | Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé | Résultat du dernier exercice clos |
|--|---------|--|-------------------------------------|---------------------------------|---|--|---|--|-----------------------------------|
| <b>FILIALES (plus de 50 % du capital détenu)</b>       |         |  |                                     |                                 |   |  |   |  |                                   |
| PV-CP Immobilier Holding                               | 31      | (102 064)  | 100,0 %                             | 128 965                         | -   | -  | -   | 5  | (20 804)                          |
| Pierre et Vacances FI SNC                              | 358     | 83 173   | 99,0 %                              | 80 408                          | 80 408                                    | 305 412  | -   | -  | (2 710)                           |
| Orion SAS  | 38      | (4 211)  | 100,0 %                             | 38                              | -   | -  | -   | -  | (61)                              |
| Curchase SAS   | 10      | 1 224  | 100,0 %                             | 10                              | 10  | -  | -   | 528  | 118                               |
| Pierre et Vacances Investissement XXXVII SAS           | 10      | (32)   | 100,0 %                             | 10                              | -   | -  | -   | -  | (3)                               |
| Pierre et Vacances Maroc                               | 150     | 334  | 100,0 %                             | 5 758                           | 1   | -  | -   | -  | (112)                             |
| Multi-Resorts Holding BV                               | 18      | 307  | 100,0 %                             | 18                              | 18  | -  | -   | -  | (54)                              |
| PVCP CHINA HOLDING BV                                  | 2 718   | (547)  | 100,0 %                             | 2 718                           | 18  | -  | -   | -  | (4 010)                           |
| Pierre et Vacances Investissement 51 SAS               | 10      | (10)   | 100,0 %                             | 10                              | -   | -  | -   | -  | (3)                               |
| PVCP CHINA HOLDING SAS (ex PVI54)                      | 10      | (6)  | 100,0 %                             | 10                              | 10  | -  | -   | -  | (4)                               |
| Pierre et Vacances Investissement 55 SAS               | 10      | -  | 100,0 %                             | 10                              | 10  | -  | -   | -  | -                                 |
| Pierre et Vacances Investissement 56 SAS               | 10      | (1)  | 100,0 %                             | 10                              | 10  | -  | -   | -  | -                                 |
| City Holding   | 29 555  | 1  | 100,0 %                             | 29 556                          | 29 556                                    | -  | -   | -  | (4)                               |
| Pierre et Vacances Investissement 61 SAS               | 10      | (1)  | 100,0 %                             | 10                              | 10  | -  | -   | -  | (2)                               |
| PVCP Gestion Exploitation                              | 4 141   | 383  | 100,0 %                             | 10 593                          | 6 694                                     | -  | -   | 10 582   | (568)                             |
| CP Holding   | 86 050  | 620 529  | 100,0 %                             | 794 638                         | 794 638                                   | -  | -   | 34 977   | (33 469)                          |
| Maeva Holding SAS                                      | 10      | (14 151)   | 100,0 %                             | 10                              | 10  | -  | -   | -  | 2 174                             |
| PV Italia SRL  | 31      | 4  | 100,0 %                             | 0                               | -   | -  | -   | -  | 65                                |
| PV Holding   | 7 741   | 96 807   | 100,0 %                             | 495 613                         | 71 716                                    | -  | -   | 35 758   | (203)                             |
| SOCIEDAD DE EXPLOTACION TURISTICA PIERRE ET            | 3       | 37   | 100,0 %                             | 3                               | -   | -  | -   | 31 078   | (10 997)                          |
| Pierre et Vacances Courtage SARL                       | 8       | 1 401  | 99,9 %                              | 8                               | 8   | -  | -   | 1 665  | 1 141                             |
| Pierre et Vacances Marques SA                          | 62 061  | (5 426)  | 97,8 %                              | 60 686                          | 54 886                                    | -  | -   | -  | 4 160                             |
| Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH | 25      | (1 569)  | 60,0 %                              | 20                              | 20  | -  | -   | -  | 23                                |
| <b>FILIALES (plus de 10 % du capital détenu)</b>       |         |  |                                     |                                 |   |  |   |  |                                   |
| GIE PV-CP Services                                     | 150     | 2  | 28,0 %                              | 36                              | 36  | -  | -   | 20   | (2 962)                           |
| GIE PV-CP Services Holding                             | 10      | -  | 20,0 %                              | 2                               | -   | -  | -   | -  | (1 163)                           |
| Adagio SAS   | 1 000   | 9 244  | 50,0 %                              | 500                             | 500                                       | 5 006  | -   | 27 297   | (9 342)                           |
| Les Villages Nature de Val d'Europe SAS                | 3 028   | 73 857   | 50,0 %                              | 50 687                          | 31  | 69 036   | -   | 287  | (39 227)                          |
| Villages Nature Management SARL                        | 5       | (2)  | 50,0 %                              | 17                              | 2   | -  | -   | -  | -                                 |

## **Note 23 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice**

### **Homologation du protocole de conciliation de Pierre et Vacances SA**

Dans le cadre de l'exécution des accords relatifs à la mise en place du Nouveau Financement conclu le 19 juin 2021, un protocole de conciliation a été signé le 10 novembre 2021 entre Pierre et Vacances SA, sept établissements bancaires, les porteurs d'Euro PP et certains porteurs d'Ornane sous l'égide des conciliateurs et du Comité Interministériel de Restructuration Industrielle (CIRI).

Ce protocole de conciliation a principalement pour objet de formaliser les engagements respectifs et réciproques de Pierre et Vacances SA, des prêteurs au titre du prêt garanti par l'Etat d'un montant de 34,5 millions d'euros (le « Nouveau PGE Groupe »), des porteurs d'Euro PP et de certains porteurs d'Ornane, et notamment la mise en place du Nouveau PGE Groupe et l'élévation de la portion des dettes élevées détenues par les porteurs d'Euro PP qui participent au tirage de la seconde tranche du Nouveau Financement.

L'audience d'homologation s'est tenue devant le Tribunal de commerce de Paris le 15 novembre 2021 et le jugement rendu le 24 novembre 2021.

En conséquence, le Nouveau PGE Groupe pour un montant de 34,5 millions d'euros a été mis à la disposition de Pierre et Vacances SA le 1<sup>er</sup> décembre 2021.

### **Mise à disposition de la deuxième tranche du Nouveau Financement**

Conformément aux termes du Nouveau Financement conclu le 19 juin 2021 entre Pierre et Vacances SA et certains créanciers financiers du Groupe, la deuxième tranche du Nouveau Financement, d'un montant en principal de 125 millions d'euros (en ce inclus le Nouveau PGE Groupe) a été mise à la disposition de Center Parcs Europe N.V. et Pierre et Vacances SA (s'agissant du Nouveau PGE Groupe) le 1<sup>er</sup> décembre 2021.

Le tirage de la deuxième tranche s'est accompagné, conformément à la documentation du Nouveau Financement, de la mise en place d'un nantissement de 2<sup>nd</sup> rang portant sur les titres de Center Parcs Holding Belgique détenus par Center Parcs Europe N.V.

### **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.

Cette proposition constitue une nouvelle option offerte par le Groupe à ses propriétaires individuels, la proposition de septembre demeurant valable pour les propriétaires qui souhaiteraient y adhérer.

Au 6 décembre 2021, le Groupe a confirmé que le nombre de bailleurs individuels du Groupe, signataires de l'avenant de septembre et de cette nouvelle proposition, représentait près de 80 % des lots, toutes résidences confondues.

Compte tenu de l'atteinte de ce seuil élevé d'adhésion, le Groupe a décidé d'appliquer immédiatement sa nouvelle proposition au bénéfice de ses propriétaires individuels et de renoncer d'ores et déjà à la condition initiale d'obtention de signatures représentant au moins 85 % des lots, conformément aux termes de l'avenant.

La nouvelle proposition est donc en vigueur à compter du 6 décembre 2021 et le Groupe continuera à recueillir les adhésions complémentaires de ses propriétaires aux différents avenants.

La période d'adhésion des signataires de l'avenant de septembre qui souhaiteraient adhérer à la nouvelle proposition a également été ouverte à compter du 3 décembre 2021. En l'absence de signature de la nouvelle proposition par un signataire de l'avenant de septembre, ce dernier demeurera en vigueur et conservera tous ses effets à l'égard du bailleur concerné. L'utilisation des bons de séjours sera suspendue pour les bailleurs signataires du premier avenant pendant la période de souscription à la nouvelle proposition. Les bons seront, soit annulés pour les bailleurs optant pour la nouvelle proposition, soit réactivés à compter de la fin de la période de souscription pour les propriétaires ayant préféré conserver la proposition de septembre. Afin de tenir compte de cette période de suspension, le Groupe a convenu de proroger la durée de validité des bons jusqu'au 31 mars 2024.

A la date d'arrêté des comptes :

- 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 11 millions d'euros. Rappelons qu'au titre de ces périodes, le Groupe considère que la dette de loyer est éteinte, basant son appréciation sur le fondement juridique de l'exception d'inexécution ou sur celui des dispositions de l'Article 1722 du Code Civil.
- les assignations de propriétaires signifiées au Groupe pour non-paiement des loyers portent sur un montant de 25 millions d'euros et sont émises par près de 2900 demandeurs. Ce montant intègre néanmoins des demandes formulées par des bailleurs ayant signé les avenants proposés dans le cadre de la conciliation.

Le Groupe s'attache également à gérer les procédures engagées par les bailleurs individuels non-signataires en opposant divers fondements juridiques ou, selon le cas, en sollicitant des délais de grâce.

### **Obtention de l'aide dite « fermeture » de la part de l'Etat**

Le Groupe a sollicité des pouvoirs publics le bénéfice 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 montant de l'aide sollicitée est d'environ 24 millions d'euros. Sous réserve de la finalisation de l'instruction par les services concernés, le Groupe a obtenu un accord préliminaire quant à l'octroi de cette aide. Le Groupe reversera 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.

### **Conclusion d'accords fermes sur l'opération de renforcement des fonds propres**

Dans le cadre du processus d'adossement, le Groupe a conclu des accords fermes en date du 9 mars 2022, sous réserve de l'approbation finale des comités des créanciers bancaires, avec les Investisseurs (Alcentra-Fidera-Atream) ainsi que les créanciers bancaires, Euro PP et un groupe titulaire d'Ormane.

Ces accords fermes répondent aux objectifs de la Société de préserver l'intégrité du Groupe et de parvenir à une structure financière équilibrée en réduisant l'endettement du Groupe et en sécurisant les liquidités nécessaires pour lui permettre de déployer son plan stratégique RéInvention 2025.

La réalisation de l'opération de renforcement des fonds propres est soumise à l'homologation d'un protocole de conciliation sur le projet Village Nature dans le courant du mois de mai 2022. Ce protocole est lui-même soumis à des conditions suspensives purement techniques ou documentaires définies dans le term sheet d'accord conclu le 9 mars 2022 sous l'égide des mandataires ad hoc et du comité interministériel de restructuration industrielle (CIRI) concernant le projet Villages Nature.

Par ailleurs, l'opération de renforcement des fonds propres est également soumise à des contraintes de mise en œuvre telles que :

- l'accord entre les parties concernés sur les termes de la documentation contractuelle finale,
- l'arrêté du plan de sauvegarde accélérée par le Tribunal de Commerce de Paris,
- la réalisation des votes de classes de parties affectées conformément à la réglementation en vigueur,
- la remise par l'expert indépendant de son rapport concluant au caractère équitable du prix proposé dans les augmentations de capital prévues, la tenue de l'assemblée générale d'adossement ainsi que l'obtention :
- des accords de renonciation à l'exercice des garanties détenues par les principaux cocontractants ou bailleurs institutionnels du Groupe,
- des autorisations requises au titre de la réglementation applicable relative au contrôle des concentrations en Allemagne,
- de la dérogation à OPA, si nécessaire, de la part de l'Autorité des Marchés Financiers et de son approbation du prospectus de la Société

Il est précisé que les institutions représentatives du personnel des différentes entités du Groupe ont été consultées et ont toutes rendu un avis favorable aux Opérations de Restructuration. Ces opérations devront être réalisées d'ici le 16 septembre 2022, sauf extension particulière. Au-delà de cette date, les créanciers du Groupe signataires de l'Accord Ferme ne seront plus tenus par l'engagement de conservation de leurs créances pris aux termes dudit accord.