



Groupe
Pierre & Vacances
CenterParcs

Résultats annuels 2021/2022

1 DECEMBRE 2022



Performances ⁽¹⁾ opérationnelles 2022 supérieures à celles d'avant crise et aux dernières prévisions communiquées

- CA des activités touristiques : +13,1% vs 2019
- EBITDA ajusté ⁽²⁾ avant bénéfice d'éléments non-récurrents : 105 m€ (vs. 96 m€ annoncé le 2 août 2022 et 79 m€ en 2018/2019)



Opérations de restructuration capitalistique et financière finalisées

- Fonds propres reconstitués: 241 m€ au 30.09.2022 vs. (424) m€ au 30.09.2021, dont
 - Apport en numéraire: +200 m€
 - Conversion de dette en capital: +555 m€
- Dette nette négative: (67) m€ au 30.09.2022
- Trésorerie brute : 470 m€ (vs. 451 m€ annoncé le 2 août 2022)
- Nouvel actionnariat
 - Alcentra (25%), Fidera (24%), Aream (9%), Créanciers PGE (12%) et flottant (30%, dont créanciers financiers)
- Nouvelle gouvernance : Conseil d'administration entièrement renouvelé



Plan stratégique RéInvention : une première année d'exécution avec des résultats tangibles



(1) Performances exprimées selon le Reporting Opérationnel

(2) EBITDA ajusté = résultat opérationnel courant issu du Reporting Opérationnel (résultat opérationnel consolidé avant autres produits et charges opérationnels non courants, hors l'incidence des normes IFRS 11 et IFRS 16), retraité des provisions et les dotations nettes aux amortissements sur actifs opérationnels immobilisés. L'EBITDA ajusté s'élève à 156,5 millions d'euros au titre de l'exercice 2021/2022.

01

RESULTATS* 2021 / 2022

* Données exprimées selon le reporting opérationnel du Groupe, i.e. hors incidence des normes IFRS 11 et IFRS 16



Groupe

Pierre & Vacances
CenterParcs

Dynamique des activités dans un contexte de « travel revenge » CA Groupe : 1 770 m€, +68% vs 2021



CA hébergement : 1 202 m€, +94% vs. 2021, +12,6% vs. 2019

- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Center Parcs: +25,5%<ul style="list-style-type: none">– Domaines français : +25,5%– Domaines BNG : +25,6% <p>⇒ Prix moyen de vente : +23%</p> <p>⇒ Taux d'occupation : 75,4% (-0,6 pts)</p> | <ul style="list-style-type: none">• Pierre & Vacances: -3,8%<ul style="list-style-type: none">– PV France: -5,6% <p>⇒ Offre : -17%, REVPAR : +13,7%</p> <p>⇒ Prix moyen de vente : +3,2%</p> <p>⇒ Taux d'occupation: 75,1% (+4,3 pts)</p> <ul style="list-style-type: none">– PV Espagne: +3,9% | <ul style="list-style-type: none">• Adagio: - 4,3%<ul style="list-style-type: none">– 1^{er} semestre: -20,4%– T3: +1,6% et T4: +16,0% <p>⇒ Prix moyen de vente : +4,9%</p> <p>⇒ Taux d'occupation: 72,4% (-6,4 pts)</p> |
|---|---|--|



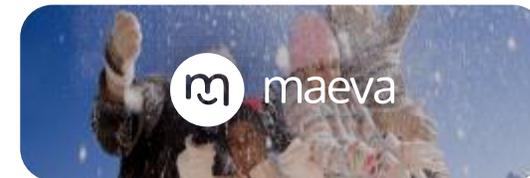
CA autres activités touristiques : 342 m€, +88% vs. 2021, +15,1% vs. 2019

- Dont maeva: **CA 2022 = x3 CA 2019**



CA Autres: 226 m€, -11% vs 2021

- Opérations de rénovation Center Parcs: 115 m€
- Senioriales: 66 m€
- Direction des Grands Projets: 42 m€ dont 34 m€ liés au Domaine des Landes de Gascogne



EBITDA ajusté supérieur à celui d'avant-crise et à la dernière prévision

COMPTE DE RESULTAT Reporting Opérationnel (M€)		2021/22	2020/21	2018/19
	CHIFFRE D'AFFAIRES	1 769,8	1 053,5	1 672,8
1	EBITDA AJUSTE	156,5	(186,8)	78,6
	Center Parcs	139,0	(76,6)	
	P&V	18,7	(58,3)	
	Adagio	21,2	(35,0)	
	Grands projets & Senioriales	(19,8)	(17,4)	
	Corporate	(2,7)	0,4	
	RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	98,6	(236,7)	30,9
2	Gain provenant de la restructuration de la dette	418,4	-	
	Charges et produits financiers	(100,7)	(43,7)	
3	Autres charges et produits opérationnels	(53,1)	(35,3)	
	QP de résultat des sociétés mises en équivalence	(1,6)	(1,4)	
4	Impôts	(36,6)	(24,2)	
	Résultat net	325,0	(341,3)	(33,0)

1 Performances opérationnelles

EBITDA ajusté : 156,5 m€

- Hausse de l'activité (CA hébergement: +12,6% vs 2019)
- Comptabilisation d'éléments non-récurrents, dont :
 - Aide Fermeture France : +24 m€
 - Subventions Allemagne : +23 m€
 - Accords bailleurs : +11m€, en partie compensés par la reconnaissance d'une dette de loyers au titre des périodes de fermeture administrative: -9m€
 - Autres produits nets non-récurrents : +2 m€

EBITDA avant bénéfice d'éléments non récurrents:
105 m€
 vs 96 m€ annoncés le 2 août 2022
 et 79 m€ en 2018/2019

Incidence significative des opérations de restructuration sur le résultat financier

	COMPTE DE RESULTAT Reporting Opérationnel (M€)		
	2021/22	2020/21	2018/19
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 769,8	1 053,5	1 672,8
1 EBITDA AJUSTE	156,5	(186,8)	78,6
<i>Center Parcs</i>	139,0	(76,6)	
<i>P&V</i>	18,7	(58,3)	
<i>Adagio</i>	21,2	(35,0)	
<i>Grands projets & Senioriales</i>	(19,8)	(17,4)	
<i>Corporate</i>	(2,7)	0,4	
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	98,6	(236,7)	30,9
2 Gain provenant de la restructuration de la dette	418,4	-	
Charges et produits financiers	(100,7)	(43,7)	
3 Autres charges et produits opérationnels	(53,1)	(35,3)	
QP de résultat des sociétés mises en équivalence	(1,6)	(1,4)	
4 Impôts	(36,6)	(24,2)	
Résultat net	325,0	(341,3)	(33,0)

2 Résultat financier

Gain provenant de la restructuration de la dette : 418,4 m€

- Conversion en capital de 555 m€ de dette :
 - Capital / Prime d'émission : +136,4 m€
(juste-valeur des actions émises en contrepartie, sur la base du cours de bourse au 16.09.22)
 - Résultat financier « Gain provenant de la restructuration de la dette »: +418,4 m€
(différence entre la valeur comptable de la dette d'origine, soit 554,8 m€, et la juste-valeur des actions émises)

Charges financières: (100,7) m€ vs (43,7) m€ en 2021, dont :

- Coût de l'endettement financier : (42) m€, en hausse du fait notamment de charges d'intérêts complémentaires sur le Financement-relais souscrit en juin 2021
- Frais engagés dans le cadre de la restructuration: (42) m€

Autres charges opérationnelles et impôt

COMPTE DE RESULTAT Reporting Opérationnel (M€)		2021/22	2020/21	2018/19
	CHIFFRE D'AFFAIRES	1 769,8	1 053,5	1 672,8
1	EBITDA AJUSTE	156,5	(186,8)	78,6
	Center Parcs	139,0	(76,6)	
	P&V	18,7	(58,3)	
	Adagio	21,2	(35,0)	
	Grands projets & Senioriales	(19,8)	(17,4)	
	Corporate	(2,7)	0,4	
	RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	98,6	(236,7)	30,9
2	Gain provenant de la restructuration de la dette	418,4	-	
	Charges et produits financiers	(100,7)	(43,7)	
3	Autres charges et produits opérationnels	(53,1)	(35,3)	
	QP de résultat des sociétés mises en équivalence	(1,6)	(1,4)	
4	Impôts	(36,6)	(24,2)	
	Résultat net	325,0	(341,3)	(33,0)

3 Autres charges opérationnelles

- Frais engagés dans le cadre du déploiement du plan stratégique RéInvention et du désengagement de sites : (23,0) m€
- Dépréciation d'actifs et de stocks immobiliers:
 - Villages Nature Paris : (14,2) m€
 - Actifs PV (Avoiaz) : (7,8) m€
- Provisionnement des coûts liés au projet d'évolution des organisations : (10) m€

4 Charge d'impôts

- Reprise d'impôts différés actifs en France pour (12) m€, liée à l'actualisation des projections d'activité dans le cadre de la révision du plan d'affaires Réinvention,
- Charge d'impôts exigible en Allemagne pour (10) m€ et aux Pays-Bas pour (4) m€
- CVAE : (1) m€

Dette nette négative au 30 septembre 2022

ENDETTEMENT FINANCIER NET (M€)	2021/22	2020/21	Evol. Vs 21
ORNANE	-	100,3	(100,3)
EURO PPs	-	136,0	(136,0)
PGE 1	-	240,0	(240,0)
Financement Relais 2021 (Tr. 1)	-	179,2	(179,2)
Crédit de consolidation	-	43,5	(43,5)
Dette Réinstallée	302,5		302,5
PGE 2	25,0		25,0
Crédits immobiliers	56,9	45,4	11,5
Autres (dont intérêts courus)	3,9	6,5	(2,6)
Endettement brut	388,3	750,8	(362,5)
Lignes de crédit tirées	15,2	225,7	(210,5)
Trésorerie disponible	(470,3)	(446,7)	(23,6)
Trésorerie (nette des lignes de crédit tirées)	(455,1)	(221,0)	(234,1)
ENDETTEMENT / (TRESORERIE) NET	(66,8)	529,8	(596,6)

Evolution de la dette brute : (573) m€ (y compris lignes tirées) :

Evolution de la dette brute	(M€)
Financement Relais T2	+125
Remboursements en numéraire des créances affectées	-160
Conversion de dette en capital	-555
Crédits immobiliers	+12
Autres mouvements	+5
Désendettement	(573)

Maturité de la dette réinstallée :
septembre 2027

02

1ère ANNEE D'EXECUTION DE
REINVENTION :

PRINCIPALES REALISATIONS



Groupe

Pierre & Vacances
CenterParcs

- Des performances 2022 qui confortent :
 - la pertinence des orientations stratégiques du Groupe
 - le positionnement et la qualité de son offre touristique et de ses marques qui répondent aux aspirations nouvelles des clients pour un tourisme de proximité
- 2022, une 1ère année d'exécution de Réinvention avec des résultats tangibles.

STRATEGIE REINVENTION



EXECUTION



64%

des Allemands
sont en quête
d'expériences
plus simples

32%

des voyageurs
aspirent
aux escapades
citadines

69%

des voyageurs dans le monde attendent du
secteur des alternatives touristiques plus
durables

86%

des Français sont prêts
à soutenir le tourisme local

LE TOURISME DE PROXIMITÉ*

57 % des nuitées

42 % des revenus touristiques
totaux (en 2019)

- **Des Français concernés par les enjeux d'un tourisme durable**
 - 64% intègrent des critères de tourisme durable dans le choix de leurs vacances
 - 48% agissent sur le mode de transport, 58% chez les 18-24 ans
- **Bénéficie particulièrement aux régions rurales**
 - Génère la majorité des revenus et des emplois issus de la consommation touristique dans 9 régions françaises sur 13
 - Entre 4 000 et 46 000 emplois directs générés ou maintenus selon les régions en 2019
- **Génère largement moins de CO₂ que le tourisme longue distance**
 - Seulement 23 % des émissions de CO₂ du secteur touristique pour 57 % des nuitées
 - Par nuitée, un touriste de proximité émet 5 fois moins de CO₂ qu'un touriste longue distance

* Tourisme de personnes résidant en France ou à l'étranger et qui se sont rendus sur leur lieu de vacances en France à moins de 500 km de chez eux

Le Tourisme de proximité au cœur de la stratégie de nos marques Des expériences authentiques et locales, des activités Nature, un parcours client fluide et personnalisé



- Enrichissement des activités autour du thème de la nature :
 - découvrir la faune et la flore
 - cuisiner les légumes et plantes cueillis sur place
 - s'occuper des animaux à la ferme
 - planter son potager
- Refonte de l'App MyCP : parcours client plus fluide
- Digitalisation des domaines : 2/3 à date (+20 pts vs 2021)
 - check-in 100% fluide
 - bracelet connecté = wallet
- Convergence des environnements App, Web et bracelets connectés



- +3 000 activités authentiques & locales dont 300 à la montagne
- Des partenariats stratégiques :
 - FamilEat : restauration à base de produits de saison, de marques françaises engagées dans une démarche durable et solidaire
 - Café Joyeux : café solidaire et inclusif
- Un nouveau livret d'accueil digital
- Check in en ligne
- Flexibilité des séjours (ex. : arrivée le dimanche...)



- **Calculateur carbone CO2Cotte : une 1^{ère} dans le secteur de la location de vacances**
- Partenariat avec Tictactrip (mobilité partagée)
- Des locations de vacances éco-engagées
- Nouveaux filtres sur le site : locations avec borne de recharge électrique, proposant la location de vélo, proches d'une gare SNCF, à moins de 100 km de chez soi
- Flexibilité des séjours au ski (dimanche/dimanche, courts-séjours...)

Des nouveaux concepts plébiscités par les clients



Domaine des Landes de Gascogne (France)

Ouverture : mai 2022

- Taux d'Occupation : **92%**
- Prix Moyen de Vente : **+25% vs PMV Center Parcs France**
- NPS : **+16pts vs Center Parcs France**

Terhills Resort by Center Parcs (Belgique)

Ouverture : juin 2021

- Taux d'Occupation : **79%**
- Prix Moyen de Vente : **+50% vs PMV Center Parcs BNG***
- NPS : **> +20 pts vs Center Parcs Belgique**

* Belgique, Pays-Bas, Allemagne



Succès grandissant des expériences maeva Home et Campings maeva

4 CONCEPTS DE VACANCES SIGNES MAEVA



maeva
Home

25 agences
de location saisonnière
mer et montagne

+2
acquisitions
en 2022
La Plagne
Val Thorens



Campings
maeva
Club

9 campings clubs pour
des vacances vitaminées

+1 camping
partenaire en 2022



Campings
maeva
Escapades

17 établissements :
le succès d'une offre
slowtourisme au coeur
des territoires

+ 9 campings partenaires
en 2022



Campings
maeva
Respire

5 établissements :
le succès du concept de
camping haut de gamme
et éco-èengagé

+4 établissements
en 2022

Modernisation et montée en gamme : poursuite du plan de rénovations



- 123 millions d'euros investis en 2022 sur 13 domaines, 90% financés par les bailleurs, 10% par le Groupe
- 84% des cottages neufs ou rénovés à date
- Progression du RevPar en 2022 des domaines rénovés :
 - ZANDVOORT (rénové 2020) : **+38% vs 2019**
 - DE HAAN (rénové en 2020) : **+50% vs 2019**
 - ERPERHEIDE (rénové en 2021) : **+34% vs 2019**



APRES

Domaine Park Zandvoort
Pays-Bas



AVANT

Modernisation et montée en gamme : poursuite du plan de rénovations



- 3 millions d'euros investis en 2022 dans 5 résidences
- 52 résidences neuves ou rénovées
- 39 résidences premium 4 ou 5*
- Marge d'EBITDA des résidences premium supérieure de 4 pts à celles des résidences P&V en 2022



APRES



Les Terrasses d'Eos
Pierre & Vacances premium - Flaine



AVANT

Optimisation du revenue management et de la distribution



- Pilotage du mix canal : 88% de ventes directes : +2 pts vs 2021, dont 64% de ventes Web (+ 2pts vs 2021)
- Développement des ventes sur site : SPS* +9% vs 2019
- Optimisation du prix :
 - Surbooking inter-cottage
 - Tarification en milieu de semaine hors vacances scolaires
 - Préférence d'emplacement du cottage
 - Refonte de la stratégie de remise
- Projet d'un nouveau Système de Revenue Management

* Spend Per Sleepernight



Hausse de la satisfaction client et changement de la perception sur nos marques

- 50% de nouveaux clients chez Center Parcs et Pierre & Vacances sur l'été 2022
- NPS : +15 points vs 2021
- Des marques récompensées
 - Center Parcs élu Service Client de l'Année 2023 dans la catégorie "Tourisme" par BVA
 - Pierre & Vacances : Prix de la meilleure campagne publicitaire



Hospitality Awards®



Lancement d'un plan ambitieux de réduction des coûts d'environ 60 millions d'euros d'ici à 2026

50% des économies prévues en 2023

- **Restructuration du pôle Immobilier en deux Directions transverses : « Asset Management » et « Grands Projets »**
- **Projet d'optimisation et de redimensionnement des fonctions transverses**
 - externalisation de la paie
 - externalisation partielle de la comptabilité
 - redimensionnement des effectifs de la Direction des Grands Projets à son volume d'activités
 - 81 postes en France et 24 aux Pays-Bas
- **Unification des organisations pour simplifier et apporter des synergies**
 - Des fonctions Sales & Marketing et Opérations de Center Parcs au niveau européen
 - Directions de Pierre & Vacances France et Espagne
- **Passage en organisation Flex-office: -40% de la surface des bureaux du siège du Groupe (Paris)**
- **Performance de l'IT**
 - Engagement d'un projet de convergence et de modernisation des systèmes d'information (système de réservation et d'expérience clients centralisé commun à Pierre & Vacances et Center Parcs)

Nouvelle feuille de route pour engager nos bailleurs dans la réinvention du tourisme de proximité

- **Conclusion de la procédure amiable de conciliation avec les bailleurs**
 - Taux d'adhésion global des bailleurs individuels aux propositions du groupe : 81%*
- **Bailleurs individuels : nouvelle relation basée sur la transparence, la considération et l'approche gagnant-gagnant**
 - Déploiement d'un plan comprenant le renforcement de la communication et de l'écoute des propriétaires
 - Rénovation des actifs
 - Pierre & Vacances : rénovation de 5 résidences pour 3 millions d'euros de CAPEX
 - Adagio : rénovation de 120 appartements de la résidence Paris Tour Eiffel pour 2,2 millions d'euros
- **Bailleurs institutionnels : structuration de la relation et construction de partenariats de long terme créateurs de valeur**
 - Rencontre de tous les bailleurs institutionnels pour partager une vision commune autour des fonds de commerce et des actifs
 - Initiation des échanges sur la baisse des consommations énergétiques et la décarbonation

Mise en place depuis 6 mois d'une nouvelle gouvernance pour sécuriser l'exécution de Réinvention

- De nouveaux comités de pilotage Réinvention pour un meilleur suivi
- Instauration d'une culture Cash
 - Plan d'amélioration du BFR
 - Développement d'outils et KPIs de monitoring à tous les niveaux
 - Incentive du management

Instance	Objectif	Fréquence
Business Review	Revue de l'activité et du forecast	mensuelle
Comité cash	Pilotage du Cash flow et de l'amélioration du BFR	mensuelle
Exécution Réinvention	Pilotage des feuilles des plan de transformation	mensuelle
Comité CAPEX	Pilotage, y compris approbation et arbitrage des CAPEX	mensuelle
COMEX	Orientations et décisions stratégiques	6 semaines
Comité RSE	Pilotage de la stratégie RSE	3x/an
Comité Développement	Suivi du pipeline et approbation des projets de développements	mensuelle
Comité Baux	Revue de la stratégie de renouvellement des baux et son exécution	2x/an (PV & Adagio)

Objectifs : simplifier et réduire les risques pour le Groupe

- **Externalisation du financement de l'activité immobilière : création d'une foncière dédiée**

- Création, le 5 août 2022, d'une société foncière (SCI Pastel Développement) par Atream et d'autres partenaires institutionnels
- Objet : acquérir et donner à bail notamment au Groupe PVCP des hébergements touristiques.
 - ⇒ La SCI Pastel Développement assurera le financement des projets, supprimant ainsi le risque de portage de ces actifs par le Groupe.
 - ⇒ La Foncière pourrait également permettre au Groupe de bénéficier de loyers plus compétitifs que ceux proposés par des bailleurs tiers.

- **Un développement sélectif en « asset-light »**



Pose de la 1ère pierre du domaine Center Parcs à Nordborg au Danemark - exploitation en mandat de gestion (ouverture prévue en 2024).



5 ouvertures en Franchise sous les enseignes Adagio et Adagio Access et 3 signatures dont 2 en franchises.



8 ouvertures en 2022 en franchise et 1 signature en mandat de gestion.



25 agences de locations saisonnières maeva Home et 31 campings maeva en 2022.

Une position de leader de la transition assumée : Agir pour un tourisme à impact positif

- **3 engagements à horizon 2025**
 - Accélérer notre transition écologique
 - Contribuer au dynamisme des territoires
 - Engager nos clients et nos collaborateurs dans ce tourisme durable
- **Limiter l'impact à court terme de la hausse des coûts de l'énergie**
 - Couverture en 2023 à 90% en électricité et à 100% en gaz
 - Engagement du plan de sobriété dès cet été avec pour objectif -10% sur les consommations d'énergie d'ici à 2 ans
- **Une vision à long terme pour contribuer à la neutralité carbone**
 - D'ici 2030 : diviser par 2 nos émissions CO2, soit 5% par an
 - Nos leviers : améliorer la performance énergétique et baisser nos besoins sur sites
 - Investissements en partenariat avec des acteurs industriels et en coordination avec nos bailleurs



UNE AMBITION PORTÉE PAR CHACUNE DE NOS MARQUES

... qui enrichit l'expérience client

... et qui vise à positionner nos
marques comme les leaders de
ce tourisme réinventé



Dans notre nature



Pour des vacances
locales bas carbone



Accélérateur
de transition



Être acteur de la
transition des villes

03

CONCLUSION / PERSPECTIVES



Groupe

Pierre & Vacances
CenterParcs



Activité : des réservations touristiques en hausse sur le début de l'exercice 2022/2023

- T1 2023: portefeuille de réservations touristiques engrangé à date en hausse par rapport à celui de l'exercice précédent, tiré notamment par les performances de Center Parcs et d'Adagio.
- Croissance liée à la fois à la poursuite de la hausse des prix moyen de vente, ainsi qu'à une progression du nombre de nuits vendues.



Vigilance accrue sur les coûts dans un contexte inflationniste

- Prise en considération des incertitudes / enjeux liés au contexte de hausse des coûts (énergie & salaires notamment)
- Intégration dans le budget de plans de contingences,
- Identification de plan d'économies complémentaires, « freezing plans » (Opex & CAPEX) activables au besoin.



Plan stratégique RéInvention

- Objectifs révisés - 22 avril 2022 :

Objectifs exprimés selon le Reporting Opérationnel (M€)	FY 2023	FY 2025	FY 2026
CA des activités touristiques	1 620	1 795	1 877
EBITDA ajusté Groupe ⁽¹⁾	105	170	187
Flux de trésorerie opérationnels Groupe ⁽²⁾	37	65	93

- Le Groupe confirme ses objectifs
- Pour l'exercice 2022/2023, le Groupe reste confiant, tout en étant vigilant, sur sa capacité à compenser la hausse de ses coûts opérationnels (énergie & salaires notamment) par des augmentations de prix de vente, grâce à la montée en gamme de son offre.

Les prévisions de chiffre d'affaires des activités touristiques ont en conséquence été revues à la hausse, à 1 660 millions d'euros (vs. 1 620 millions d'euros précédemment). Les objectifs d'EBITDA et de flux de trésorerie ont été maintenus.

(1) Essentiellement générés par les activités touristiques.

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



Groupe
Pierre & Vacances
CenterParcs

Résultats annuels 2021/2022

1 DECEMBRE 2022