

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
2020/2021



Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Sommaire

1. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE	3
1.1 Faits marquants	3
1.1.1 Gouvernance	3
1.1.2 Procédure de Conciliation	3
1.1.3 Nouveau Financement	3
1.1.4 Plan stratégique Réinvention.....	4
1.2 Activité du Groupe au premier semestre 2020/2021	5
1.2.1 Activité et résultats du 1 ^{er} semestre 2020/2021 (1 ^{er} octobre 2020 au 31 mars 2021)	5
1.2.2 Investissements et structure financière.....	7
1.3 Perspectives	11
1.4 Tableaux de réconciliation	12
2. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES CONDENSES SEMESTRIELS	16
2.1 Compte de résultat consolidé	16
2.2 État du résultat global.....	17
2.3 Bilan consolidé.....	18
2.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé	19
2.5 Tableau de variation des capitaux propres consolidés	20
2.6 Notes annexes aux comptes consolidés.....	22
3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE	53
4. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	54

1. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

1.1 Faits marquants

1.1.1 Gouvernance

Le 7 janvier 2021, Franck Gervais a rejoint Pierre & Vacances-Center Parcs en qualité de Directeur Général du Groupe.

X-Ponts de 44 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.

1.1.2 Procédure de Conciliation

La persistance de la pandémie et ses mesures restrictives ont lourdement impacté les activités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs au cours du 1^{er} semestre de l'exercice. En particulier, l'interdiction d'exploitation des remontées mécaniques cet 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 semestre.

Dans ce contexte, et en l'absence de visibilité sur la sortie de crise, le 2 février a été ouverte une procédure amiable de conciliation à l'initiative du Groupe, par le Président du Tribunal de commerce de Paris pour une durée de 4 mois, éventuellement prorogeable. Cette procédure de prévention a pour objectif d'aboutir à des solutions amiables avec les principaux partenaires du Groupe, sous l'égide du conciliateur.

Les discussions entre le Groupe et ses différents partenaires financiers ont abouti à la mise en place d'un nouveau financement en dette d'un montant maximal de 300 millions d'euros (cf § « Nouveau Financement » ci-dessous). Simultanément, le Groupe, qui a suspendu le règlement des loyers des partenaires des sociétés concernées par la conciliation, a initié des discussions avec ses bailleurs ou leurs principaux représentants dans la perspective d'élaborer des solutions communes sur le traitement des loyers. Enfin, le Groupe sollicite des Pouvoirs Publics français des indemnités en se référant aux mesures adoptées sur les remontées mécaniques des stations de montagne.

1.1.3 Nouveau Financement¹

Le 10 mai 2021, Pierre et Vacances S.A. a accepté une offre ferme de financement de la part de certains de ses partenaires bancaires existants, porteurs d'EuroPP 2022 et 2025, et porteurs d'Ormane pour un montant global maximum de 300 millions d'euros (le « Nouveau Financement »).

Le Nouveau Financement est composé de deux tranches successives :

- une première tranche sous forme de prêt à terme, d'un montant de 175 millions d'euros souscrite (a) par des partenaires bancaires à hauteur de 125 millions d'euros et (b) par certains porteurs d'Ormane à hauteur de 50 millions d'euros. Cette première tranche devra être intégralement mise à disposition début juin 2021 au plus tard ; et
- une seconde tranche (annulable sans pénalités) d'un montant maximum de 125 millions d'euros, souscrite (a) à hauteur de 49 millions d'euros par des partenaires bancaires sous forme de prêt à terme, (b) à hauteur de 34,5 millions d'euros par des partenaires bancaires sous forme de prêt garanti par l'Etat (le « Nouveau PGE Groupe »), (c) à hauteur de 8 millions d'euros par certains porteurs d'EuroPP sous forme de prêt à terme, ou, le cas échéant, d'émission obligataire, et (d) à hauteur de 33,5 millions d'euros par certains porteurs d'Ormane sous forme de prêt à terme, ou, le cas échéant, d'émission obligataire. La seconde tranche pourra être tirée, en tout ou partie, au choix de l'emprunteur, fin octobre 2021 au plus tard.

Le Nouveau Financement aura une maturité de 15 mois à compter de la date de mise à disposition de la première tranche (à l'exception du Nouveau PGE Groupe qui disposera d'une maturité conforme aux conditions usuelles). Le Groupe disposera également d'une possibilité d'extension sous forme de crédit renouvelable (RCF), sous certaines

¹ Les modalités du Nouveau Financement sont décrites de manière détaillée dans le Communiqué de Presse du 10 mai 2021.

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

conditions, pour une période pouvant aller de 12 à 24 mois supplémentaires, à hauteur des montants mis à la disposition par les partenaires bancaires (hors Nouveau PGE Groupe).

A compter du tirage de la première tranche, le Nouveau Financement sera garanti par l'octroi de diverses sûretés de 1^{er} rang portant sur les titres, les marques et des dettes intragroupes de certaines filiales et sous-filiales du pôle Center Parcs du Groupe. Dès la levée des conditions requises, le Nouveau Financement sera également garanti par une fiducie-sûreté portant sur les titres de la filiale française Center Parcs Holding. 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, sous réserve du prononcé d'un jugement d'homologation en ce sens par le Tribunal de commerce de Paris au terme de la conciliation en cours.

Le Nouveau Financement prévoira par ailleurs un certain nombre d'engagements de faire ou de ne pas faire, d'informations financières, d'un test de liquidité (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.

Ce financement aura 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 des fonds propres qui se poursuit en parallèle, plusieurs marques d'intérêts ayant été reçues par le Groupe.

1.1.4 Plan stratégique Réinvention²

Le 18 mai, 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 Groupe³ :

- une modernisation radicale et une montée en gamme généralisée de notre offre, supportée par des investissements supplémentaires (130 millions d'euros) par rapport au précédent plan, 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 **performance⁴ en forte croissance** :

- Un chiffre d'affaires envisagé des activités touristiques s'élevant à 1 838 millions d'euros en 2025 (1 587 millions d'euros en 2023), en croissance de 473 millions d'euros par rapport à 2019,
- Une réduction des coûts des fonctions supports pour atteindre 7,5% du chiffre d'affaires en 2025 (vs. 12,6% en 2019), soit 24 millions d'euros d'économies supplémentaires
- Un EBITDA⁵ cible du Groupe de 275 millions d'euros en 2025 (146 millions d'euros en 2023), dont 255 millions d'euros générés par les activités touristiques et 20 millions d'euros par les activités immobilières. La marge opérationnelle courante des activités touristiques devrait atteindre 5% en 2023 et 10% en 2025.
- Des flux de trésorerie avant financement de 176 millions d'euros en 2025 (49 millions d'euros en 2023), soit une génération de trésorerie opérationnelle de 273 millions d'euros sur la période 2022 à 2025.

2 Le financement intégral du plan stratégique demeure conditionné à la réalisation d'une opération de renforcement des fonds propres.

Les objectifs mentionnés dans le plan stratégique prévalent sur tout objectif contraire précédemment communiqué par le Groupe.

3 « Nous nous engageons, en tant que leader européen du tourisme de proximité, pour que chacun redécouvre l'essentiel dans un environnement préservé »

4 Plusieurs informations financières complémentaires, notamment en termes de chiffre d'affaires, d'EBITDA et de flux de trésorerie opérationnels sur la période 2019-2025, ainsi que des éléments financiers résumant les termes du Nouveau Financement et la position envisagée de la liquidité du Groupe entre juin 2021 et septembre 2022 sur la base des principales hypothèses retenues, figurent en annexe à la présentation détaillée du plan stratégique, disponible sur le site internet du Groupe (www.groupepvc.com) dans la rubrique « Présentations ». Il est précisé en particulier que les éléments financiers communiqués au titre de l'exercice 2021 dans cette présentation constituent des données prospectives établies à la date du 15 avril 2021 dans le cadre de la procédure de conciliation qui demeurent soumises à des aléas importants liés notamment à la reprise d'activité du Groupe. Ces éléments n'intègrent pas le résultat des discussions en cours avec les différents partenaires du groupe ni les éventuels dispositifs indemnitaires de l'Etat en cours d'instruction et ne constituent donc ni un objectif, ni un estimé ni une prévision ou estimation.

⁵ EBITDA : Résultat Opérationnel Courant avant provisions et amortissements.

1.2 Activité du Groupe au premier semestre 2020/2021

Remarque liminaire :

La norme IFRS 11 « Partenariats », applicable pour le Groupe depuis l'exercice 2014/2015, entraîne la consolidation des coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence. La norme IFRS 16 « Contrats de location », appliquée aux états financiers consolidés primaires pour la première fois au titre de l'exercice 2019/2020, conduit notamment à reconnaître au bilan tous les engagements de location, et à annuler, dans les comptes consolidés, une quote-part du chiffre d'affaires et de la plus-value au titre des cessions réalisées dans le cadre des opérations immobilières avec des tiers (compte tenu des droits de location détenus par le Groupe).

Toutefois, afin de refléter la réalité opérationnelle des métiers du Groupe et la lisibilité de leur performance, les données du Reporting de gestion opérationnelle, telles que suivies par le Management, continuent d'intégrer proportionnellement les résultats des coentreprises et n'intègrent pas l'application de la norme IFRS 16. En effet, dans le reporting financier interne, la charge de loyers est reconnue en charge opérationnelle. Les économies de loyers, obtenues sous la forme d'avoirs ou de franchises, sont reconnues en déduction de la charge opérationnelle au moment où la dette de loyers est éteinte juridiquement. En revanche, selon la norme IFRS 16, la charge de loyers est remplacée par des intérêts financiers et par la charge d'amortissement linéaire sur la durée de location du droit d'utilisation. Les économies de loyer obtenues des bailleurs ne sont pas reconnues au compte de résultat, mais viennent en déduction de la valeur du droit d'utilisation et de l'obligation locative, minorant d'autant les amortissements et les frais financiers restant à comptabiliser sur la durée résiduelle des baux.

La communication financière du Groupe est en ligne avec le Reporting opérationnel. En conséquence, les éléments financiers et les indicateurs commerciaux commentés ci-après sont présentés sur les mêmes principes que décrits ci-dessus.

Par ailleurs, la réorganisation opérationnelle et juridique mise en place depuis le 1^{er} février 2021, se traduisant par le regroupement de chacune des activités du Groupe au sein de Business Lines distinctes et autonomes, entraîne une modification de l'information sectorielle en application de la norme IFRS8. La principale conséquence pour la communication des résultats du Groupe est la présentation de la contribution de chaque secteur opérationnel, en ce compris le secteur opérationnel « Adagio »⁶. Les exercices antérieurs au changement de la structuration juridique sont présentés par activité (Tourisme et Immobilier), conformément au reporting opérationnel historique du Groupe.

Pour rappel, le Reporting opérationnel est présenté dans la Note 3 – Informations par secteur opérationnel de l'annexe aux comptes consolidés semestriels au 31 mars 2021. Un tableau de réconciliation avec les états financiers primaires est présenté au paragraphe 1.4.

1.2.1 Activité et résultats du 1^{er} semestre 2020/2021 (1^{er} octobre 2020 au 31 mars 2021)

1.2.1.1 Chiffre d'affaires

<i>en millions d'euros</i>	2020/2021 <i>selon reporting opérationnel</i>	2019/2020 <i>selon reporting opérationnel</i>	Evolutions
Tourisme	165,0	547,4	-69,9%
- Center Parcs Europe	93,2	320,7	-70,9%
- Pierre & Vacances Tourisme Europe	46,3	152,0	-69,5%
- Adagio	25,5	74,7	-65,9%
dont chiffre d'affaires de location	108,3	367,1	-70,5%
- Center Parcs Europe	64,8	211,3	-69,3%
- Pierre & Vacances Tourisme Europe	23,4	92,2	-74,6%
- Adagio	20,1	63,6	-68,3%
Immobilier	132,2	148,6	-11,0%
Total 1^{er} semestre	297,2	696,0	-57,3%

⁶ Ce secteur regroupe la contribution des sites pris à bail par le groupe PVCP exploités sous la marque Adagio et confiés en gestion à la joint-venture Adagio SAS, ainsi que la quote-part détenue par le Groupe de la contribution d'Adagio SAS.

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

● Chiffre d'affaires touristique

Au 1^{er} semestre 2020/2021, le chiffre d'affaires des activités touristiques s'établit à 165,0 millions d'euros, en retrait de 69,9% par rapport au 1^{er} semestre 2019/2020, les activités du Groupe ayant été lourdement impactées par la poursuite de la crise sanitaire en Europe et les mesures de restriction y afférentes :

- Center Parcs Europe enregistre une baisse de 70,9%, marquée par une exploitation très faible des Domaines belges, français et allemands, fermés sur une grande partie du semestre (dès début novembre), et des offres réduites dans les Domaines néerlandais (jauges ou fermetures de l'Aquamundo, des activités indoor et des restaurants) ;
- Pierre & Vacances Tourisme Europe affiche un retrait de 69,5%, pénalisé par la fermeture de la quasi-totalité des résidences pendant le 2^{ème} confinement et des réouvertures limitées sur le reste du semestre, notamment à la montagne compte tenu de la fermeture des remontées mécaniques.
- L'activité des résidences Adagio est en baisse de 65,9%, affectée par l'absence des clientèles d'affaires et internationale, et la fermeture de près d'un tiers des appartements.

● Chiffre d'affaires du développement immobilier

Au 1^{er} semestre de l'exercice 2020/2021, le chiffre d'affaires du développement immobilier est de 132,2 millions d'euros, à comparer à 148,6 millions d'euros, résultant principalement des opérations de rénovation de Domaines Center Parcs (65,8 millions d'euros) de la contribution des résidences Senioriales (33,6 millions d'euros) et du Center Parcs Lot-et-Garonne (16,9 millions d'euros)

1.2.1.2 Résultats

Les performances du Groupe sont structurellement déficitaires sur le 1^{er} semestre de l'exercice du fait de la saisonnalité de ses activités. Au 31 mars 2021, les résultats sont en outre lourdement impactés par la poursuite de la crise sanitaire.

en millions d'euros	S1 2021	S1 2020
Chiffre d'affaires	297,2	696,0
Tourisme	165,0	547,4
Immobilier	132,2	148,6
EBITDA	-286,1	
Tourisme	-279,1	
Center Parcs Europe	-176,6	
Pierre & Vacances Tourisme Europe	-77,2	
Adagio	-25,3	
Immobilier	-7,0	
Résultat opérationnel courant	-307,2	-125,6
Tourisme	-297,3	-116,7
Immobilier	-9,9	-9,0
Résultat financier	-13,1	-10,5
Autres charges et produits non opérationnels	-11,2	-10,6
QP de résultat des sociétés mises en équivalence	-0,9	-0,6
Impôts	-9,6	1,6
Résultat net	-342,0	-145,8
<i>Part du Groupe</i>	-342,2	-145,8
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	+0,2	0,0

Le résultat opérationnel courant s'établit à -307,2 millions d'euros (vs. -125,6 millions au 1^{er} semestre 2019/2020), fortement pénalisé par la fermeture ou l'exploitation avec une offre réduite d'un grand nombre de sites sur la majeure partie du semestre.

Le Groupe enregistre ainsi une baisse de chiffre d'affaires de ses activités touristiques de -382 millions d'euros, se traduisant par une perte de près de -190 millions d'euros sur le résultat opérationnel courant, intégrant, au-delà de la réduction des charges liée à la fermeture partielle ou totale des sites:

- les indemnités liées à la baisse d'activité (essentiellement au titre de l'activité partielle en France) pour un montant d'environ 30 millions d'euros,
- les économies de loyers pour un montant net de 20 millions d'euros, limitées à ce stade, dans l'attente de l'issue des négociations en cours, (i) aux loyers des bailleurs individuels suspendus au titre de la période de fermeture administrative⁷ (novembre à mi-décembre 2020), (ii) aux économies nettes réalisées par l'application des accords conclus avec les bailleurs institutionnels pour la période mars-mai 2020 et portant sur ce 1^{er} semestre de l'exercice 2020/2021 (franchises / variabilisation des loyers avec minimum garantis, nettes du provisionnement de loyers au titre de clauses de retour à meilleure fortune).

Le 1^{er} semestre enregistre également les économies réalisées dans le cadre du plan Change Up pour un montant de 12 millions d'euros.

Les charges financières nettes s'élèvent à -13,1 millions d'euros, en augmentation par rapport au 1^{er} semestre 2019/2020 du fait notamment de charges d'intérêts supplémentaires liées au tirage des lignes de crédit et au Prêt Garanti par l'État obtenu en juin 2020.

Les autres charges et produits non opérationnels s'élèvent à -11,2 millions d'euros. Ils intègrent principalement les coûts liés à la réorganisation juridique et à la procédure de conciliation pour un montant de 6,6 millions d'euros ainsi que des dépréciations d'actifs incorporels et de stocks immobiliers pour un total de 3,1 millions d'euros.

La charge d'impôts s'élève à -9,6 millions d'euros, suite notamment à une reprise d'impôts différés actifs en France.

La perte nette du Groupe s'établit à -342,0 millions d'euros, vs. -145,8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2019/2020, dans un contexte de poursuite de crise sanitaire.

1.2.2 Investissements et structure financière

1.2.2.1 Principaux flux de trésorerie

en millions d'euros	S1 2021	S1 2020
Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôts	-293,9	-130,3
Variation du besoin en fonds de roulement	-4,8*	-11,4*
Flux provenant de l'activité	-298,7	-141,7
Investissements nets liés à l'exploitation	-11,4	-22,2
Investissements nets financiers	+3,1	-5,0
Acquisition de filiales	+0,9	-0,2
Flux affectés aux investissements	-7,4*	-27,4*
Flux de trésorerie opérationnels	-306,1	-169,1
Flux affectés au financement	-4,4	+23,8
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE	-310,5	-145,3

* Reclassement de la remontée de résultat des sociétés mises en équivalence (+0,4 million d'euros au S1 2020/21 et +0,7 million d'euros au S1 2019/20) des flux affectés aux investissements aux flux provenant de l'activité (variation de BFR).

⁷ sur la base du principe d'exception d'inexécution

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Le caractère saisonnier des activités du pôle touristique conduit à un besoin de trésorerie structurel au 1^{er} semestre de l'exercice.

L'exploitation des activités touristique et immobilière du Groupe génère au 1^{er} semestre 2020/2021 un besoin de trésorerie de -298,7 millions d'euros, contre -141,7 millions d'euros au 1^{er} semestre de l'exercice précédent.

Cette évolution résulte essentiellement de la dégradation de la **capacité d'autofinancement** (-293,9 millions d'euros, à comparer à -130,3 millions d'euros au 1^{er} semestre de l'exercice précédent), résultant principalement des pertes opérationnelles liées à l'incidence de la crise du Covid-19 sur les activités du Groupe.

Le besoin de trésorerie généré par la **variation du besoin en fonds de roulement** (-4,8 millions d'euros) est essentiellement lié à la poursuite des travaux du Center Parcs Lot-et-Garonne.

Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'investissement s'établissent à -7,4 millions d'euros et concernent principalement :

- les investissements nets réalisés sur les sites dans le cadre de l'exploitation touristique pour 9,8 millions d'euros, dont :
 - 8,5 millions d'euros d'investissements pour la rénovation et l'amélioration du mix-produit de l'ensemble des villages Center Parcs Europe, dont 2,6 millions d'euros sur les villages belges, 2,2 millions d'euros sur les villages français, 2,1 millions d'euros sur les villages néerlandais et 1,5 million d'euros sur les villages allemands.
 - 1,3 millions d'euros d'investissements sur les résidences et villages exploités sous les marques de Pierre & Vacances Tourisme Europe, dont 1,2 million d'euros sur les résidences en France et 0,2 million d'euros sur les résidences en Espagne.
- les investissements réalisés sur les systèmes informatiques pour 1,3 million d'euros (serveurs informatiques, sites web, CRM, ...)

que compensent partiellement des dépôts et cautionnements pour un montant net de 3,1 millions d'euros.

Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations de financement s'établissent à -4,4 millions d'euros et concernent principalement :

- des remboursements de crédits d'accompagnement immobiliers pour un montant (net de nouveaux crédits) de 2,8 millions d'euros,
- l'amortissement semestriel des dettes financières correspondant aux contrats de location financement pour 1,4 million d'euros.

1.2.2.2 Éléments bilantiels

▪ Structure du bilan

Compte tenu des principes de gestion adoptés par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs dans le cadre de l'exploitation de ses activités de tourisme et de développement immobilier, la contribution de ces deux activités au bilan consolidé présente certaines particularités.

L'**activité touristique** est une activité peu capitalistique, le groupe n'ayant pas pour objectif d'être ou de rester propriétaire des résidences ou villages qu'il exploite. Ainsi, les investissements portent essentiellement sur :

- le mobilier des appartements vendus non meublés à des investisseurs particuliers ;
- les services généraux des résidences ;
- les équipements de loisirs des villages (centres aquatiques, installations sportives et de loisirs, clubs pour enfants, etc.) ;
- une partie des locaux commerciaux (restaurants, bars, salles de séminaires, etc.).

Le besoin en fonds de roulement dégagé par l'activité touristique, structurellement négatif, varie très fortement en cours d'exercice en fonction des saisons.

Concernant les activités de développement immobilier, il convient de distinguer l'activité de construction de programmes immobiliers neufs, des opérations immobilières de rénovation.

- ✓ Les programmes neufs de résidences et villages Pierre & Vacances en France sont généralement peu mobilisateurs de fonds propres, et présentent les caractéristiques financières suivantes :
 - concernant chaque nouvelle résidence, mobilisation de fonds propres correspondant à environ 10 % du prix de revient HT ;
 - mise en place de crédits d'accompagnement affectés opération par opération ;
 - poids relatif important des postes de besoin en fonds de roulement du bilan (clients, stocks d'encours, comptes de régularisation).

Les ventes régularisées chez le notaire et non encore reconnues en résultat sont enregistrées au bilan dans les passifs courants. Parallèlement, les dépenses encourues sur ces mêmes opérations sont enregistrées en stock d'encours. Le chiffre d'affaires et les marges de l'activité de promotion immobilière sont constatés dans le compte de résultat selon la méthode de l'avancement. Le taux d'avancement utilisé correspond à la multiplication du pourcentage d'avancement des travaux avec le pourcentage du chiffre d'affaires des ventes signées chez le notaire.

Le mode de commercialisation (vente en état futur d'achèvement), les contraintes de pré commercialisation que s'impose le groupe avant de lancer les travaux, ainsi que la politique foncière (acquisition de terrains après obtention de permis de construire définitifs), garantissent des niveaux faibles de stocks de foncier et de produits finis.

- ✓ Les programmes neufs de villages Center Parcs (et notamment la construction des équipements réalisés pour le compte des institutionnels acquéreurs) se traduisent généralement par une dégradation temporaire du besoin en fonds de roulement, le groupe préfinançant une partie des dépenses et des travaux.
- ✓ Dans le cadre de l'activité immobilière de rénovation menée pour le compte des propriétaires institutionnels de Domaines Center Parcs existants à rénover, notamment dans le cadre des opérations de cession-rénovation, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs peut être amené à porter temporairement certains actifs, ou à préfinancer certains travaux dans le cas où la libération des fonds reçus de la part des investisseurs ne se réalise qu'à la livraison du bien rénové (règles spécifiques à certains pays).

■ Bilan simplifié

<i>en millions d'euros</i>	31/03/2021	30/09/2020	Variations
Ecart d'acquisition	138,2	140,0	-1,8
Immobilisations nettes	345,9	362,3	-16,4
Actifs en location financement	83,4	86,1	-2,7
TOTAL EMPLOIS	567,5	588,4	-20,9
Fonds propres	-425,2	-83,9	-341,3
Provisions pour risques et charges	86,9	111,2	-24,3
Dettes financières nettes	644,7	330,6	314,1
Dettes liées aux actifs en location financement	93,2	94,7	-1,5
BFR et autres	167,9	135,8	32,1
TOTAL RESSOURCES	567,5	588,4	-20,9

La valeur nette comptable des écarts d'acquisition s'élève à 138,2 millions d'euros.

Les principaux écarts d'acquisition comprennent principalement :

- Center Parcs pour 125,1 millions d'euros ;
- Pierre & Vacances pour 13,1 millions d'euros.

La diminution des immobilisations nettes (-16,4 millions d'euros) provient principalement :

- des dotations aux amortissements et aux provisions de la période (19,2 millions d'euros) ;
- de la baisse de la valeur des titres mis en équivalence (-5,2 millions d'euros), liée aux pertes enregistrées par la joint-venture Adagio sur le semestre

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

- de la diminution des autres actifs financiers non-courants (-3,1 millions d'euros) relative aux dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs et aux fournisseurs.

déduction faite des

- des investissements réalisés dans le cadre de l'exploitation touristique pour 9,8 millions d'euros ;
- des investissements réalisés sur les systèmes informatiques pour 1,3 million d'euros ;

Les immobilisations nettes au 31 mars 2021 comprennent principalement :

- 123,1 millions d'euros d'actifs incorporels ; ce montant comprend principalement la valeur nette de la marque Center Parcs pour 85,9 millions d'euros ;
- 185,4 millions d'euros d'immobilisations corporelles ; ce montant inclut essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation et la commercialisation des villages des marques Center Parcs et Sunparks pour une valeur nette de 113,8 millions d'euros et des villages et résidences des marques Pierre & Vacances Tourisme Europe pour une valeur nette de 66,9 millions d'euros ;
- 32,7 millions d'euros d'actifs financiers non courants, comprenant principalement les dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux fournisseurs.
- 3,9 millions d'euros de titres mis en équivalence, comprenant principalement la participation du Groupe dans le capital de la joint-venture Adagio.

Le montant des **actifs en location financement** correspond principalement aux contrats de location financement des équipements centraux du Domaine du Lac d'Ailette.

Le montant des **capitaux propres** s'établit à -425,2 millions d'euros au 31 mars 2021 (à comparer à -83,9 millions d'euros au 30 septembre 2020), après prise en compte :

- du résultat net de la période de -342,0 millions d'euros ;
- d'une augmentation des capitaux propres hors résultat d'un montant de +0,7 million d'euros.

Le solde des **provisions pour risques et charges** s'élève à 86,9 millions d'euros au 31 mars 2021 (à comparer à 111,2 millions d'euros au 30 septembre 2020) et comprend principalement à :

- la valeur négative des titres des sociétés mises en équivalence : 55,1 millions d'euros (principalement Villages Nature)
- les provisions pour pensions et retraites : 15,6 millions d'euros
- les provisions pour rénovation : 9,3 millions d'euros
- les provisions pour litiges, restructuration et fermeture de sites : 6,9 millions d'euros

La diminution des provisions pour risques et charges (-24,3 millions d'euros) est principalement liée à la baisse des provisions pour restructuration (reprise nette de 11,6 millions d'euros sur le semestre, suite aux départs effectifs des salariés concernés par le plan de sauvegarde de l'emploi mis en place sur l'exercice précédent).

Dette financière nette

La dette financière nette (Dette Bancaire / obligataire minorée de la trésorerie nette) extériorisée par le Groupe au 31 mars 2021 s'analyse comme suit :

en millions d'euros	31/03/2021	30/09/2020	Variations	31/03/2020	Variations
Dette bancaire / obligataire	532,4	528,8	3,6	269,4	263,0
Trésorerie (nette des découverts / revolving tirés)	112,3	-198,3	310,6	31,8	80,5
<i>Trésorerie disponible</i>	-149,6	-205,3	55,7	-252,8	103,2
<i>Lignes de crédit tirées et découverts</i>	261,9	7,0	254,9	284,6	-22,7
Dette financière nette	644,7	330,6	314,1	301,2	343,5

La dette financière nette au 31 mars 2021 (644,7 millions d'euros) correspond principalement :

- au Prêt Garanti par l'État obtenu en juin 2020 pour un montant nominal de 240 millions d'euros ;
- à l'ORNANE émise en décembre 2017 pour un montant nominal de 100 millions d'euros ;
- aux emprunts obligataires « Euro PP » émis respectivement en juillet 2016 pour un montant nominal de 60 millions d'euros et en février 2018 pour un montant nominal de 76 millions d'euros ;
- aux crédits contractés par le Groupe dans le cadre du financement des programmes immobiliers destinés à être cédés pour 46,2 millions d'euros (dont 24,8 millions d'euros sur le programme CP du Lot-et-Garonne, 12,5 millions d'euros sur le programme d'Avoriaz et 8,9 millions d'euros de crédits d'accompagnement Senioriales) ;
- aux lignes de crédits tirées dans le contexte de la crise sanitaire pour un montant de 261,9 millions d'euros (revolving, lignes de crédit confirmées et découverts autorisés) ;
- à des intérêts courus pour un montant de 9,4 millions d'euros ;
- nette de la trésorerie disponible, pour un montant de 149,6 millions d'euros.

Le montant de la [dette liée aux actifs en location financement](#) correspond principalement au retraitement des contrats de location financement concernant les équipements centraux du Center Parcs du Domaine du Lac d'Ailette.

1.3 Perspectives

Procédure de conciliation

Comme annoncé dans son communiqué du 10 mai dernier, le Groupe finalise la documentation contractuelle finale et la levée des conditions suspensives liées à la mise en place d'un Nouveau Financement, dont la première tranche, d'un montant de 175 millions d'euros, devrait être intégralement mise à disposition dans les prochains jours.

Pour rappel, ce nouvel emprunt permet au Groupe de financer son activité future dans l'attente d'une opération de renforcement de ses fonds propres, pour laquelle la signature d'un accord est envisagée au plus tard en début d'année 2022.

Conformément aux conditions applicables à ce Nouveau Financement, le renouvellement de la procédure de conciliation jusqu'au 2 décembre 2021 a été sollicité afin de permettre au Groupe de finaliser ses discussions avec ses différents partenaires sous l'égide des conciliateurs. Dans le cadre de la conciliation, les échanges menés avec les principaux représentants des bailleurs individuels ont abouti, le 27 mai dernier, à la formulation d'une proposition par le Groupe de règlement partiel des loyers, assortie de plusieurs options, conditions et engagements. Cette proposition prévoit notamment une reprise de paiement des loyers non abandonnés le 31 juillet 2021 au plus tard au bénéfice des bailleurs qui accepteraient d'y adhérer. Les discussions avec les bailleurs institutionnels des sociétés concernées par le périmètre de conciliation se poursuivent en parallèle.

Réservations touristiques

Depuis l'annonce du déconfinement en avril dernier, le Groupe enregistre des réservations touristiques en forte hausse, aussi bien pour des départs immédiats que pour la haute saison estivale. Les flux de réservations hebdomadaires ont ainsi triplé au cours des 6 dernières semaines et sont supérieurs, depuis 3 semaines, à ceux de la même période de l'année 2019.

Ces tendances encourageantes confortent le Groupe sur sa capacité de rebond après plus d'un an de crise sanitaire.

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

1.4 Tableaux de réconciliation

Remarque liminaire

Comme rappelé ci-dessus, la communication financière du Groupe est en ligne avec le Reporting opérationnel, représentatif des performances et de la réalité économique de la contribution de chacun des métiers du Groupe, i.e. :

- hors incidence de l'application d'IFRS 16 pour l'ensemble des états financiers. En effet, dans le reporting financier interne du Groupe, la charge de loyers est reconnue en charge opérationnelle. Les économies de loyers, obtenues sous la forme d'avoirs ou de franchises, sont reconnues en déduction de la charge opérationnelle au moment où la dette de loyers est éteinte juridiquement. En revanche, selon la norme IFRS 16, la charge de loyers est remplacée par des intérêts financiers et par la charge d'amortissement linéaire sur la durée de location du droit d'utilisation. Les économies de loyer obtenues des bailleurs ne sont pas reconnues au compte de résultat, mais viennent en déduction de la valeur du droit d'utilisation et de l'obligation locative, minorant d'autant les amortissements et les frais financiers restant à comptabiliser sur la durée résiduelle des baux ;
- avec la présentation des co-entreprises selon la méthode de l'intégration proportionnelle (donc hors application de la norme IFRS 11) pour les éléments du compte de résultat.

Pour rappel, le Reporting opérationnel du Groupe tel que suivi par le Management, conformément à la norme IFRS 8, est présenté dans la Note 3 – Informations par secteur opérationnel de l'annexe aux comptes consolidés semestriels au 31 mars 2021.

Les tableaux de réconciliation avec les états financiers primaires sont par conséquent présentés ci-après :

Compte de résultat

(en millions d'euros)	S1 2021 reporting opérationnel	Retraitements IFRS 11	Incidence IFRS 16	S1 2021 IFRS
Chiffre d'affaires	297,2	-12,5	-40,2	244,5
Achats et services extérieurs	-449,7	+23,1	+195,1 ⁽¹⁾	-231,5
Charges et produits d'exploitation	-128,0	+3,8	+0,1	-124,1
Dotations aux amortissements / provisions	-26,7	+2,0	-122,3	-147,0
Résultat opérationnel courant	-307,2	+16,3	+32,7	-258,1
Autres charges et produits opérationnels	-11,2	-	-	-11,2
Résultat financier	-13,1	+1,3	-81,7	-93,5
QP résultat sociétés mises en équivalence	-0,9	-17,6	-1,7	-20,2
Impôts sur les résultats	-9,6	-0,1	-	-9,7
RESULTAT NET	-342,0	-	-50,7	-392,7

(1) Dont :

- Coût des ventes : +40,0 m€,
- Loyers : +155,1 m€ ; dans le reporting financier interne du Groupe, la charge de loyers est reconnue en charge opérationnelle. Les économies de loyers, obtenues sous la forme d'avoirs ou de franchises, sont reconnues en déduction de la charge opérationnelle au moment où la dette de loyers est éteinte juridiquement. Le montant de 155 M€ intègre ainsi 18 M€ de franchise de loyer au titre des périodes de fermetures administratives durant laquelle le Groupe considère, sur la base du fondement juridique de l'exception d'inexécution ou sur celui des dispositions de l'Article 1722 du Code Civil, que la dette de loyer est éteinte.

<i>(en millions d'euros)</i>	S1 2020 reporting opérationnel	Retraitements IFRS 11	Incidence IFRS 16	S1 2020 IFRS
Chiffre d'affaires	696,0	- 31,0	- 36,4	628,7
Achats et services extérieurs	-591,2	+26,5	+222,9*	- 341,8
Charges et produits d'exploitation	-204,0	+7,7	+3,6	-192,7
Dotations aux amortissements / provisions	-26,4	+2,0	-135,6	-160,0
Résultat opérationnel courant	- 125,6	+5,2	+54,5	- 65,9
Autres charges et produits opérationnels	- 10,6	+ 0,2	0,0	- 10,4
Résultat financier	- 10,5	+1,5	- 68,5	- 77,5
QP résultat sociétés mises en équivalence	- 0,6	- 6,7	- 0,9	- 8,2
Impôts sur les résultats	+ 1,6	- 0,2	+ 0,9	+ 2,3
RESULTAT NET	- 145,8	0,0	- 14,0	- 159,8

* Dont Coût des ventes : +35,8 m€, Loyers : +187,1 m€

Bilan

<i>(en millions d'euros)</i>	S1 2021 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	S1 2021 IFRS
Ecart d'acquisition	138,2	-	138,2
Immobilisations nettes	345,9	-	345,9
Actifs en location financement / Droits d'utilisation	83,4	+2 208,2	2 291,7
Emplois	567,5	2 208,3	2 775,8
Fonds propres	-425,2	-528,1	-953,3
Provisions pour risques et charges	86,9	+11,1	98,0
Dette financière nette	644,7	-	644,7
Dette liée aux actifs en location financement / Obligations locatives	93,2	+2 767,8	2 861,1
BFR et autres	167,9	-42,6	163,3
Ressources	567,5	2 208,3	2 775,8

<i>(en millions d'euros)</i>	FY 2020 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	FY 2020 IFRS
Ecart d'acquisition	140,0	0,0	140,0
Immobilisations nettes	362,3	- 2,5	359,8
Actifs en location financement / Droits d'utilisation	86,1	+ 2 247,8	2 333,9
Emplois	588,4	+ 2 245,3	2 833,7
Fonds propres	-83,9	- 477,3	- 561,2
Provisions pour risques et charges	111,2	+ 6,9	118,1
Dette financière nette	330,6	0,0	330,6
Dette liée aux actifs en location financement / Obligations locatives	94,7	+ 2 789,5	2 884,2
BFR et autres	135,8	- 73,9	61,9
Ressources	588,4	+ 2 245,3	2 833,7

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Tableau de flux de trésorerie

(en millions d'euros)	S1 2021 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	S1 2021 IFRS
Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôts	-293,9	+73,2	-220,7
Variation du besoin en fonds de roulement	-4,8*	+32,5	27,7*
Flux provenant de l'activité	-298,7	+105,7	-193,0
Investissements nets liés à l'exploitation	-11,4	-	-11,4
Investissements nets financiers	+3,1	-	+3,1
Acquisition de filiales	+0,9	-	+0,9
Flux affectés aux investissements	-7,4*	-	-7,4*
Flux de trésorerie opérationnels	-306,1	+105,7	-200,4
Flux affectés au financement	-4,4	-105,7	-110,1
VARIATION DE LA TRESORERIE	-310,5	-	-310,5

(en millions d'euros)	S1 2020 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	S1 2020 IFRS
Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôts	-130,3	+118,6	-11,7
Variation du besoin en fonds de roulement	-11,4*	+32,3	21,0*
Flux provenant de l'activité	-141,7	150,9	9,3
Investissements nets liés à l'exploitation	-22,2	0,0	-22,2
Investissements nets financiers	-5,0	0,0	-5,0
Acquisition de filiales	-0,2	0,0	-0,2
Flux affectés aux investissements	-27,4*	0,0	-27,4*
Flux de trésorerie opérationnels	-169,1	150,9	-18,1
Flux affectés au financement	23,8	-150,9	-127,1
VARIATION DE LA TRESORERIE	-145,3	0,0	-145,3

* Reclassement de la remontée de résultat des sociétés mises en équivalence (+0,4 million d'euros au S1 2020/21 et +0,7 million d'euros au S1 2019/20) des flux affectés aux investissements aux flux provenant de l'activité (variation de BFR).

Retraitements IFRS 11 :

Pour son reporting opérationnel, le Groupe continue d'intégrer les co-entreprises selon la méthode proportionnelle, considérant que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance. En revanche, les co-entreprises sont intégrées selon la méthode de la mise en équivalence dans les comptes consolidés IFRS.

Incidence IFRS 16 :

La norme IFRS 16 « Contrats de location » est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019, soit l'exercice 2019/2020 pour le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Le Groupe a opté pour la méthode de transition rétrospective simplifiée, avec calcul rétrospectif du droit d'utilisation. Le choix de cette méthode implique que les périodes précédentes ne seront pas retraitées.

Comme présenté dans la Note relative aux Principes Comptables de l'annexe aux comptes consolidés du Groupe, l'application d'IFRS 16 conduit à :

- ✓ reconnaître au bilan tous les engagements de location, sans distinction entre les contrats de location opérationnelle et les contrats de location-financement, avec la constatation :
 - d'un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat de location ;
 - d'une dette au titre de l'obligation de paiements de loyers futurs.

La charge de loyers est annulée en contrepartie du remboursement de la dette et de la reconnaissance des intérêts financiers. Le droit d'utilisation fait quant à lui l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée de location.

- ✓ annuler, dans les comptes consolidés, une quote-part du chiffre d'affaires et de la plus-value au titre des cessions réalisées dans le cadre des opérations immobilières avec des tiers (compte tenu des contrats de location détenus par le Groupe). Compte tenu du business model du Groupe reposant sur ses deux métiers distincts, tels que suivis et présentés pour son reporting opérationnel, un tel retraitement ne permet pas de mesurer et refléter la performance économique de l'activité immobilière du Groupe, c'est pourquoi le Groupe continue de présenter, pour sa communication financière, les opérations immobilières telles qu'elles sont issues de son suivi opérationnel.

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

2. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES CONDENSES SEMESTRIELS

2.1 Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros

	Note	1er semestre 2020/2021	1er semestre 2019/2020
Chiffre d'affaires	22	244 502	628 683
Achats et services extérieurs	23	-231 536	-341 817
Charges de personnel	24	-117 252	-182 180
Dotations aux amortissements et provisions nettes des reprises non utilisées	25	-147 031	-160 042
Autres produits d'exploitation	26	4 883	4 567
Autres charges d'exploitation	26	-11 712	-15 127
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	3	-258 146	-65 916
Autres charges et produits opérationnels	27	-11 154	-10 387
RESULTAT OPERATIONNEL	3	-269 300	-76 303
Produits financiers	28	604	592
Charges financières	28	-94 124	-78 143
RESULTAT FINANCIER		-93 520	-77 551
Impôts sur les résultats	29	-9 711	2 329
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence		-20 165	-8 225
RESULTAT NET		-392 696	-159 750
Dont :			
- Part du groupe		-392 885	-159 749
- Participations ne donnant pas le contrôle		189	-1
Résultat net part du groupe par action (en euros)	30	-40,39	-16,75
Résultat net part du groupe dilué par action (en euros)	30	-40,39	-16,75

2.2 Etat du résultat global

(En milliers d'euros)

	1er semestre 2020/2021	1er semestre 2019/2020
RESULTAT NET	-392 696	-159 750
Différence de conversion	-71	104
Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)	-71	104
Ecarts actuariels sur engagements de retraite net d'impôts	22	-26
Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)	22	-26
Autres éléments du résultat global après impôts	-49	78
RESULTAT GLOBAL TOTAL	-392 745	-159 672
Dont : - part du groupe	-392 934	-159 671
- participations ne donnant pas le contrôle	189	-1

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

2.3 Bilan consolidé

(En milliers d'euros)

ACTIF	Note	31/03/2021	30/09/2020
Ecarts d'acquisition	4	138 226	140 025
Immobilisations incorporelles	5	123 110	124 917
Immobilisations corporelles	7	185 416	191 622
Droit d'utilisation	8	2 291 687	2 333 891
Titres mis en équivalence	9	3 875	6 601
Titres de participation non consolidés	10	804	804
Autres actifs financiers non courants	11	32 732	35 866
Actifs d'impôts différés	29	78 358	87 598
ACTIFS NON COURANTS	3	2 854 208	2 921 324
Stocks et encours	12/13/21	161 871	150 922
Clients et comptes rattachés	14/21	221 476	280 498
Autres actifs courants	14/21	224 602	207 844
Actifs financiers courants	14/21	99 165	112 485
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	149 647	205 324
ACTIFS COURANTS	3	856 762	957 073
TOTAL DE L'ACTIF	3	3 710 970	3 878 397

PASSIF	Note	31/03/2021	30/09/2020
Capital social	16	98 935	98 935
Primes d'émission		20 358	20 359
Actions propres		-1 571	-5 483
Autres éléments du résultat global		529	480
Réserves		-679 124	-250 438
Résultat consolidé		-392 885	-425 249
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		-953 758	-561 396
Participations ne donnant pas le contrôle		490	168
CAPITAUX PROPRES	16	-953 268	-561 228
Dettes financières à long terme	18	516 090	518 138
Obligations locatives long terme	19	2 634 836	2 671 614
Provisions à caractère non courant	17	88 102	96 876
Passifs d'impôts différés	34	10 261	10 094
Autres passifs non courants	24/25	0	9
PASSIFS NON COURANTS	3	3 249 289	3 296 731
Dettes financières à court terme	18	278 217	17 750
Provisions à caractère courant	17	9 883	21 219
Obligations locatives court terme	19	226 225	212 591
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	20/21	293 125	265 998
Autres passifs courants	20/21	603 296	608 904
Passifs financiers courants	20/21	4 203	16 432
PASSIFS COURANTS	3	1 414 949	1 142 894
TOTAL DU PASSIF	3	3 710 970	3 878 397

2.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

(En milliers d'euros)

(en milliers d'euros)	Note	1er semestre 2020/2021	1er semestre 2019/2020
Opérations d'exploitation			
Résultat net consolidé		-392 696	-159 750
Amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif courant)		133 763	154 939
Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat		619	1 302
Plus et moins-values de cession		199	73
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		20 165	8 225
Coût de l'endettement financier net	28	8 573	6 113
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	28	84 591	71 548
Gains/Pertes sur contrats de location IFRS16		-65	-3 052
Produits de dividendes		-2	
Impôts sur les résultats (y compris impôts différés)	29	9 711	-2 329
Capacité d'autofinancement générée par l'activité		-135 143	77 069
Intérêts nets payés		-2 688	-5 810
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16		-84 591	-71 548
Impôts payés		1 765	-11 423
Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôt		-220 657	-11 712
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)		27 280	20 236
<i>Stocks et en cours</i>	12/13/21	-11 587	-18 941
<i>Autres éléments du besoin en fonds de roulement</i>	21	38 867	39 177
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (I)		-193 377	11 098
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	5 / 7	-11 503	-22 286
Acquisitions d'immobilisations financières		-1 180	-6 451
Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)	9 / 10	787	-240
Sous-total des décaissements		-11 896	-28 977
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		71	125
Cessions d'immobilisations financières		4 356	1 408
Sous-total des encaissements		4 427	1 533
Dividendes reçus (ou remontée de résultat) des sociétés mises en équivalence		419	688
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (II)		-7 050	-26 756
Opérations de financement			
Acquisitions et cessions d'actions propres	16	-49	98
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	18	3 847	28 958
Remboursements d'emprunts	18	-6 683	-3 847
Variation des obligations locatives IFRS 16	19	-107 215	-152 307
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)		-110 100	-127 097
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (IV = I + II + III)		-310 527	-145 329
Trésorerie d'ouverture (V)	15	198 273	113 517
Trésorerie de clôture (VI = IV + V)	15	-112 253	-31 813

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

2.5 Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)

	Nombre d'actions	Capital	Primes d'émission	Actions propres détenues	Différences de conversion	Réserves de juste valeur (instrumen ts financiers)	Réserves	Résultats consolidés	Capitaux propres part du Groupe	Participati ons ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
(en milliers d'euros)											
Solde au 30 septembre 2019	9 805 232	98 052	21 241	-5 562	-71	78	170 708	-33 023	251 424	23	251 447
Incidence des nouvelles normes IFRS 16							-388 317		-388 317		-388 317
Incidence des nouvelles normes IFRIC 23							-2 117		-2 117		-2 117
Autres éléments du résultat global					104				104		104
Écarts actuariels sur engagements de retraite							-26		-26		-26
Résultat net							-159 749	-159 749	-159 749	0	-159 749
Résultat global total		0	0	0	104	0	-390 460	-159 749	-550 105	0	-550 105
Augmentation de capital									0		0
Distribution de dividendes									0		0
Variation des actions auto-détenues				79			19		98		98
Charges liées aux plans d'options							1 302		1 302		1 302
Autres mouvements									0		0
Affectation résultat							-33 023	33 023	0		0
Solde au 31 mars 2020	9 805 232	98 052	21 241	-5 483	33	78	-251 454	-159 749	-297 281	23	-297 258
Autres éléments du résultat global									-237		-237
Écarts actuariels sur engagements de retraite							482		482		482
Résultat net							-265 500	-265 500	-265 500	145	-265 355
Résultat global total		0	0	0	-237	0	482	-265 500	-265 255	145	-265 110
Augmentation de capital									0		0
Distribution de dividendes									0		0
Variation des actions auto-détenues							0		0		0
Charges liées aux plans d'options	88231	883	-883				1 139		1 139		1 139
Autres mouvements									0		0
Affectation résultat									0		0
Solde au 30 septembre 2020	9 893 463	98 935	20 359	-5 483	-204	78	-249 833	-425 249	-561 396	168	-561 223
Autres éléments du résultat global									-71		-71
Écarts actuariels sur engagements de retraite							22		22		22
Résultat net							-392 885	-392 885	-392 885	189	-392 696
Résultat global total		0	0	0	-71	0	22	-392 885	-392 934	189	-392 745
Entrée périmètre							0		0		0
Augmentation de capital							2		2		2
Distribution de dividendes							0		0		0
Variation des actions auto-détenues				3 912			-3 961		-49		-49
Charges liées aux plans d'options							619		619		619
Autres mouvements									0	133	133
Affectation résultat							-425 249	425 249	0		0
Solde au 31 mars 2021	9 893 463	98 935	20 359	-1 571	-275	78	-678 400	-392 885	-953 758	490	-953 268

SOMMAIRE DES NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

Préambule	22
Note 1 – Principes comptables.....	22
Note 2 – Faits marquants du premier semestre de l'exercice et périmètre de consolidation	24
Note 3 – Informations par secteur opérationnel	25
Note 4 – Ecart d'acquisition	28
Note 5 – Immobilisations incorporelles	28
Note 6 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie	29
Note 7 – Immobilisations corporelles.....	31
Note 8 – Droits d'utilisation.....	32
Note 9 – Titres mis en équivalence.....	32
Note 10 – Titres de participation non consolidés.....	33
Note 11 – Autres actifs financiers non courants	33
Note 12 – Stocks et encours.....	33
Note 13 – Contribution des programmes immobiliers à la valeur nette des stocks.....	34
Note 14 – Clients et comptes rattachés et Autres actifs courants	35
Note 15 – Trésorerie et équivalents de trésorerie	36
Note 16 – Capitaux propres Groupe.....	36
Note 17 – Provisions	37
Note 18 – Dettes financières	38
Note 19 – Obligations locatives	42
Note 20 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés et Autres passifs courants et non courants	42
Note 21 – Variation du besoin en fonds de roulement.....	43
ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	44
Note 22 – Chiffre d'affaires	44
Note 23 – Achats et services extérieurs.....	45
Note 24 – Charges de personnel.....	45
Note 25 – Dotations nettes aux amortissements et provisions.....	45
Note 26 – Autres charges et produits d'exploitation	46
Note 27 – Autres charges et produits opérationnels.....	46
Note 30 – Résultat par action	48
AUTRES ANALYSES	49
Note 31 – Engagements hors bilan.....	49
Note 32 – Identification de la société mère consolidante	50
Note 33 – Transactions avec les parties liées.....	50
Note 34 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture du premier semestre 2020/2021	51

2.6 Notes annexes aux comptes consolidés

Préambule

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

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

Le Conseil d'Administration a arrêté, le 1^{er} juin 2021, les états financiers condensés du Groupe au 31 mars 2021.

Note 1 – Principes comptables

1.1 – Cadre général

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés condensés semestriels 2020/2021 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 31 mars 2021.

Les comptes consolidés condensés semestriels ont été établis selon les mêmes règles et méthodes que celles retenues pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice 2019/2020, à l'exception des éléments présentés en notes 1.3 et 1.4 et des spécificités de la norme IAS 34.

Les principes comptables figurent de manière détaillée dans le rapport annuel de l'exercice 2019/2020.

La comparabilité des comptes intermédiaires et annuels est affectée par la saisonnalité des activités touristiques du Groupe conduisant à un résultat opérationnel déficitaire au 1^{er} semestre. En effet, le chiffre d'affaires consolidé du 1^{er} semestre (saison hiver) est structurellement plus faible que celui réalisé sur la saison été, alors que les charges fixes d'exploitation sont linéaires sur l'année. Par ailleurs, la comparabilité par rapport à l'exercice passé est fortement affectée par les incidences de la crise sanitaire.

1.2 – Principe de continuité de l'exploitation retenu pour l'établissement des comptes consolidés du Groupe Pierre & Vacances Centers-Parcs, au titre du semestre clos le 31 mars 2021

La persistance de la pandémie et ses mesures restrictives ont lourdement impacté les activités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs au cours du 1^{er} semestre de l'exercice. En particulier, l'interdiction d'exploitation des remontées mécaniques cet 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 semestre.

En l'absence de visibilité sur la sortie de crise, le groupe est entré en procédure de conciliation le 2 février 2021, pour une durée de 4 mois renouvelables.

Dans ce contexte, une partie du passif du Groupe a été gelé depuis le 1^{er} janvier 2021, comprenant des dettes bailleurs (pour un montant de l'ordre de 40 millions d'euros), des dettes fiscales et sociales, et des dettes fournisseurs.

Malgré les incertitudes liées à la nouvelle vague de la crise sanitaire du Covid-19, le principe de continuité d'exploitation n'est pas remis en question dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés du Groupe, au titre du semestre clos le 31 mars 2021.

En effet, et à ce titre, le Groupe, a réalisé des prévisions de trésoreries à 12 mois, du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2022, qui ont fait l'objet d'une revue par un tiers indépendant, dans le cadre des négociations menées par le Groupe avec ses créanciers financiers sous l'égide des Conciliateurs et du CIRI, et portant sur le refinancement court-terme - confère note portant sur les Faits Marquants du semestre.

Les prévisions de trésorerie élaborées par le Groupe s'appuient sur les principales hypothèses suivantes (et telles que détaillées dans la présentation du plan stratégique « Réinvention » du 18 mai 2021):

- Activité : reprise progressive à partir de début juin, niveau sur l'été 2021 comparable à celui de l'été 2020 et prudence retenue sur le 1^{er} trimestre de l'exercice 2021/22 (70% environ des encaissements du 1^{er} trimestre 2019/20, cette décote correspondant à une hypothèse raisonnable par rapport à un trimestre pré-crise du Covid-19 compte tenu du portefeuille de réservations à date) ;

- Intégration de 20 M€ d'aide « dispositif coûts fixes » (10 M€ pour le Groupe et 10 M€ pour chaque JV à 50%), l'obtention de ces aides est en cours d'instruction ;
- Reversement des charges sociales (passif s'élevant à 40 M€ à fin juin 2021) sur 36 mois à compter d'octobre 2021 (moratoire en cours de négociation) ;
- Non règlement d'un passif estimé à 127 M€ à fin octobre 2021, correspondant à l'intégralité des loyers des bailleurs individuels et institutionnels des sites en France, au titre de la période novembre 2020-juin 2021.

Compte tenu du Nouveau Financement obtenu par le Groupe de ses Créanciers Financiers (300 M€), les prévisions de trésorerie ainsi réalisées permettent de constater que le Groupe est en mesure de faire face à ses besoins de trésorerie au cours des 12 prochains mois (du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2022).

Par ailleurs, le délai de mise à disposition de la Première Tranche du Nouveau Financement par les Créanciers n'est pas de nature à exposer le Groupe par rapport aux prévisions de trésorerie. Nous rappelons toutefois que la mise à disposition de cette Première Tranche est assortie de conditions suspensives, usuelles et techniques, pour ce type de Financement. Ces conditions suspensives, dont la levée complète est envisagée pour mi-juin 2021 à ce stade, portent notamment sur les éléments suivants : renouvellement des Procédures de Conciliation (déjà effectif à ce stade), maintien des lignes bilatérales (déjà confirmé), réalisation des procédures d'information ou de consultations préalables des comités d'entreprise nécessaires, obtention des autorisations Corporate nécessaires le cas échéant etc...

En outre, dans le cadre de la finalisation de la Documentation au titre du nouveau financement, il conviendra de renégocier l'exonération du ratio financier au titre du 30 septembre 2021 et de revoir la maturité des lignes de crédit court terme.

Pour rappel, ce nouvel emprunt permet au Groupe de financer son activité future dans l'attente d'une opération de renforcement de ses fonds propres, pour laquelle la signature d'un accord est envisagée au plus tard en début d'année 2022 (des échanges sont en cours avec plusieurs investisseurs ayant manifesté leur intérêt). En effet, le Groupe doit faire face au reversement partiel du passif constitué sur cette période de conciliation pour un montant de 185 millions d'euros à fin mars 2022 (notamment les dettes sociales et les dettes bailleurs) (cf. note sur la liquidité du Groupe).

Par ailleurs, le Groupe a réalisé des analyses de sensibilité de ces prévisions avec notamment :

- l'intégration d'un décaissement potentiel, considéré comme raisonnable par les conseils du Groupe, au titre du passif bailleurs ;
- le décalage de certaines hypothèses clés retenues pour l'élaboration de ces prévisions ;
- une dégradation raisonnable du niveau d'encaissement sur le 1^{er} trimestre de l'exercice 2021/2022.

Ces analyses permettent de conforter l'appréciation du management sur la continuité d'exploitation.

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.

1.3 – Recours à des estimations

Les comptes consolidés semestriels ont été établis dans un contexte d'épidémie de covid-19 ayant contraint le Groupe à la fermeture de la quasi-totalité de ses sites touristiques à compter du mois de novembre 2020, en application des mesures d'urgence sanitaire décidées par les Pouvoirs Publics des pays dans lequel le Groupe est implanté.

Face aux incertitudes sur les conséquences, la durée et l'intensité de cette crise sanitaire, l'établissement des comptes semestriels a nécessité un recours à des jugements et des hypothèses plus structurants que lors d'une clôture semestrielle habituelle.

Dans ce contexte, les principales estimations faites par la Direction pour l'établissement des états financiers semestriels portent sur i) les hypothèses de recouvrabilité des déficits fiscaux, ii) la détermination des résultats à terminaison des programmes immobiliers, iii) la valorisation des goodwill et les durées d'utilité des actifs opérationnels, corporels et incorporels dont les marques et iv) le traitement comptable des dettes de loyers envers les propriétaires bailleurs individuels et institutionnels.

Il convient en effet de rappeler que, compte tenu du contexte économique actuel, le Groupe a en effet mis en œuvre des tests de dépréciation spécifiques au 31 mars 2021 concernant essentiellement les actifs d'impôts différés, les écarts d'acquisition et les marques.

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Comme précisé dans la note 1.2, ci-avant, il convient également de rappeler que ces estimations sont déterminées suivant l'hypothèse de la continuité d'exploitation et sont élaborées en fonction des informations disponibles lors de leur établissement.

Il est possible que les montants effectifs se révèlent ultérieurement différents des estimations et hypothèses retenues dans le cadre de la préparation des états financiers présentés notamment dans le contexte économique actuel et tels que décrit dans les faits marquants du semestre.

1.4 – Evolution du référentiel comptable

De nouvelles normes et interprétations, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1er octobre 2020, ont été retenues pour l'élaboration des états financiers du premier semestre de l'exercice 2020/2021.

Ces nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués au titre de l'exercice 2020/2021 et non anticipés dans les états financiers de l'exercice 2019/2020 correspondent à :

- Amendement à IFRS 3 - « Regroupement d'entreprises » - Nouvelle définition d'une activité ;
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 - Améliorent la définition de la matérialité ;
- Amendement à la norme IFRS 16 intitulé « Allègements de loyer liés à la covid-19 »
- Amendements des normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 : Réforme des taux d'intérêts de référence (IBOR) Phase 1 ;
- Modifications des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS ;

L'application des amendements de normes sont sans incidences sur les comptes consolidés du Groupe.

Par ailleurs, le Groupe n'a pas appliqué l'expédient pratique qui est optionnel et permet de ne pas considérer les allègements de loyer accordés en conséquence directe de la pandémie de la Covid-19 comme des modifications de contrats de location au sens d'IFRS 16.

1.5 - Futures normes, amendements de normes et interprétations

Les amendements suivants ont été publiés par l'IASB mais ne sont pas encore applicables au 31 mars 2021.

- Amendements des normes IFRS 9, IAS 39, IFRS 4 et IFRS 7: Réforme des taux d'intérêts de référence (IBOR) Phase 2
- Amendements à IFRS 4 : Prolongation de l'exemption temporaire de l'application IFRS 9;

Note 2 – Faits marquants du premier semestre de l'exercice et périmètre de consolidation

2.1 Principaux faits marquants du 1^{er} semestre de l'exercice 2020/2021

Gouvernance

Le 7 janvier 2021, Franck Gervais a rejoint Pierre & Vacances-Center Parcs en qualité de Directeur Général du Groupe.

X-Ponts de 44 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.

Incidence de la crise sanitaire du Covid-19 sur les activités du Groupe et ouverture d'une Procédure de Conciliation

La persistance de la pandémie et ses mesures restrictives ont lourdement impacté les activités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs au cours du 1^{er} semestre de l'exercice. En particulier, l'interdiction d'exploitation des remontées mécaniques cet 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 semestre.

Dans ce contexte, et en l'absence de visibilité sur la sortie de crise, le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 28 janvier 2021, a décidé de solliciter l'ouverture d'une procédure amiable de conciliation.

La procédure de conciliation dite du périmètre « principal » a ainsi été ouverte à l'initiative du Groupe le 2 février 2021 par ordonnance du président du Tribunal de commerce de Paris. Elle concerne 21 entités du groupe, pour une durée initiale de 4 mois, éventuellement prorogeable. Une requête en demande d'extension de cette procédure a été

formulée et l'ordonnance d'ouverture a été rendue par le président du Tribunal de commerce de Paris le 5 mars 2021 à l'encontre de 19 autres entités du Groupe.

Par ailleurs, deux autres procédures de conciliation ont été ouvertes concernant les deux coentreprises du Groupe Pierre & Vacances – Center Parcs : la société Villages Nature Tourisme et la société Adagio SAS par ordonnances rendues par le président du Tribunal de commerce de Paris respectivement le 23 février 2021 et 2 mars 2021.

Ces procédures de prévention ont pour objectif d'aboutir à des solutions amiables avec les principaux partenaires du Groupe, sous l'égide du conciliateur, avec notamment :

- i) sous l'égide du Comité Interministériel de Restructuration Industrielle (« CIRI »), la négociation, avec les partenaires financiers historiques du Groupe, d'un refinancement à court-terme ;
- ii) avec les bailleurs institutionnels, la négociation, de suspensions et/ou abandons de loyers ;
- iii) avec les bailleurs individuels français, incités à se regrouper en associations ou auprès de conseils, la négociation de suspensions et/ou abandons de loyers.

Les discussions entre le Groupe et ses différents partenaires financiers ont abouti à la mise en place d'un nouveau financement en dette d'un montant maximal de 300 millions d'euros (cf § « Evénements post-clôture »). Simultanément, le Groupe, qui a suspendu à compter du début de la conciliation le règlement des loyers des partenaires des sociétés concernées par cette procédure, a initié des discussions avec ses bailleurs ou leurs principaux représentants dans la perspective d'élaborer des solutions communes sur le traitement des loyers. Enfin, le Groupe sollicite auprès des Pouvoirs Publics français des indemnités en se référant aux mesures adoptées sur les remontées mécaniques des stations de montagne.

Plan stratégique Réinvention

Le 18 mai, 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.

Note 3 – Informations par secteur opérationnel

Le 29 janvier 2020, le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs avait annoncé le lancement du plan stratégique « Change UP ».

Pour accompagner la transformation du Groupe et la réalisation de l'ensemble des enjeux stratégiques, une nouvelle organisation a été mise en place, plus agile, entrepreneuriale et responsabilisante, avec :

- Des business Lines autonomes intégrant les fonctions supports et maîtrisant la totalité de leur chaîne de valeur ;
- Une Direction de l'immobilier organisée autour des projets de développement ;
- Une holding allégée et concentrée sur les fonctions transverses stratégiques, en soutien aux Business Lines.

La mise en place de cette nouvelle organisation opérationnelle s'est accompagnée d'une évolution de la structure juridique interne du groupe et de son reporting opérationnel, chaque Business Line ayant la responsabilité du suivi opérationnel et financier de ses activités.

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Dès lors, conformément à la norme IFRS 8, la présentation de l'information sectorielle a évolué de manière à refléter cette nouvelle organisation interne. Ainsi, les résultats financiers du Groupe sont désormais présentés selon les secteurs opérationnels suivants :

- **Le secteur opérationnel Center Parcs**, regroupant les deux activités du Groupe :
 - o L'activité Touristique qui regroupe l'exploitation des domaines commercialisés sous les marques Center Parcs, Sunparks et Villages Nature, situés en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Belgique ;
 - o L'activité Immobilière, qui a pour mission d'accroître l'offre des destinations touristiques et d'adapter le parc des domaines existants aux évolutions des attentes du client. Il regroupe à la fois les activités de construction, de rénovation d'actifs touristiques et de commercialisation immobilière aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique.
- **Le secteur opérationnel Pierre & Vacances**, regroupant :
 - o L'activité touristique réalisée en France et en Espagne sous les marques Pierre & Vacances et Maeva, avec l'exploitation d'actifs touristiques pris à bail ou en mandats de gestion ;
 - o L'activité immobilière en Espagne.
 - o L'activité Direction du patrimoine
- **Le secteur opérationnel Adagio**, regroupant l'exploitation des résidences urbaines :
 - o Pris à bail par le groupe Adagio, coentreprise détenue à 50% avec AccorHotels,
 - o Pris à bail par le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs et confiées en mandat de gestion au groupe Adagio ;
- **Le secteur opérationnel « Direction de l'immobilier »** regroupant à la fois :
 - o Les activités de construction qui ont pour mission d'accroître l'offre des destinations touristiques en France ;
 - o Les activités de commercialisation immobilière ;
 - o Le développement des Senioriales, qui est spécialisé dans la construction et la commercialisation de résidences situées en France et destinées à une clientèle de seniors actifs.
- **Le secteur opérationnel « Autres »** regroupant essentiellement les activités de holding.

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

- Hors incidence de l'application d'IFRS 16 pour l'ensemble des états financiers. En effet, dans le reporting financier interne du Groupe, la charge de loyers est reconnue en charge opérationnelle. Les économies de loyers, obtenues sous la forme d'avoirs ou de franchises, sont reconnues en déduction de la charge opérationnelle au moment où la dette de loyers est éteinte juridiquement. A ce titre, 18 millions d'euros sont enregistrés dans le reporting financier interne en moins de la charge de loyers, au titre des périodes de fermetures administratives, sur la base du fondement juridique de l'exception d'inexécution ou sur celui des dispositions de l'Article 1722 du Code Civil.
En revanche, selon la norme IFRS 16, la charge de loyers est remplacée par des intérêts financiers et par la charge d'amortissement linéaire sur la durée de location du droit d'utilisation. Les économies de loyer obtenues des bailleurs ne sont pas reconnues au compte de résultat, mais viennent en déduction de la valeur du droit d'utilisation et de l'obligation locative, minorant d'autant les amortissements et les frais financiers restant à comptabiliser sur la durée résiduelle des baux ;
- Avec la présentation des co-entreprises selon la méthode de l'intégration proportionnelle (donc hors application de la norme IFRS 11) pour les éléments du compte de résultat.

Données au 1^{er} semestre 2020/2021 :

en milliers d'euros	Center Parcs (y/c VNT)	Pierre & Vacances	Adagio	Direction de Immobilier	Autres	Total Groupe Reporting Opérationnel	Retraitements IFRS 11	Retraitements IFRS 16	Total Groupe Normes IFRS
Chiffre d'affaires de l'activité	168 718	49 651	25 514	62 518	1 322	307 722	13 334	40 166	254 222
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	7 048	1 030	60	1 853	520	10 509	790	-	9 720
Chiffre d'affaires externe	161 670	48 622	25 454	60 665	802	297 213	12 545	40 166	244 502
dont chiffre d'affaires immobilier	68 445	2 302	-	60 666	802	132 215	5 576	40 166	86 472
dont chiffre d'affaires tourisme	93 225	46 320	25 454	0	-	164 998	6 968	-	158 030
Charge de loyers propriétaires	122 828	34 109	20 398	2 998	-	180 332	5 263	152 524	22 548
EBITDA	176 596	77 168	25 348	8 048	1 086	286 074	11 093	159 303	115 677
dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions	14 342	3 143	1 703	355	1 615	21 158	3 705	125 016	142 469
Résultat Opérationnel Courant	190 938	80 311	27 052	8 403	529	307 232	14 799	34 287	258 146
dont Résultat Opérationnel Courant Immobilier	677	314	-	8 403	529	9 923	1 490	168	8 601
dont Résultat Opérationnel Courant Tourisme	190 261	79 997	27 052	-	-	297 309	13 308	34 455	249 545
Autres charges et produits opérationnels	125	1 060	257	2 391	7 582	11 165	11	-	11 154
Résultat Opérationnel	190 813	81 371	27 309	10 794	8 111	318 397	14 810	34 287	269 300
Investissements de la période	8 686	1 402	71	319	1 175	11 652	149	-	11 503
Investissements corporels	8 622	1 375	71	270	-	10 337	149	-	10 188
Investissements incorporels	64	27	-	49	1 175	1 315	-	-	1 315

*Au 31 mars 2020, le retraitement de la charge de loyers propriétaires au titre de IFRS 16 s'élevait à :

182 891 milliers d'euros

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

Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élèvent respectivement à 139 103 milliers d'euros, et à 1 249 650 milliers d'euros dont 952 402 milliers d'euros de droits d'utilisation.

Données du 1^{er} semestre 2019/2020

Comme indiqué de manière détaillée en introduction de la note, le Groupe a fait évoluer son information sectorielle au cours de l'exercice 2020/2021 afin de refléter sa nouvelle organisation interne.

Cette dernière s'est accompagnée d'une réorganisation juridique interne structurante (transfert de personnel d'entités holding vers les Business Lines, apports partiels d'actifs, scission d'entités...), condition nécessaire pour permettre une correcte affectation de la contribution des activités à chaque secteur opérationnel. Cette réorganisation juridique a pris effet au 1^{er} octobre 2020. Dès lors, les exercices antérieurs à ce changement de la structuration juridique du Groupe sont présentés par activité, Tourisme d'un côté, Immobilier de l'autre, conformément au reporting interne suivi auparavant par le Groupe.

(en milliers d'euros)	1 ^{er} semestre 2019/2020						
	TOURISME	IMMOBILIER	Non affecté	TOTAL reporting opérationnel *	Incidence IFRS11	Incidence IFRS16	Total
Chiffre d'affaires de l'activité	560 720	159 242	-	719 962	-32 207	-36 371	651 384
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	-13 272	-10 662	-	-23 935	1 233	0	-22 702
Chiffre d'affaires externe	547 448	148 580	0	696 028	-30 974	-36 371	628 683
Résultat Opérationnel courant	-116 700	-8 999	63	-125 637	5 215	54 505	-65 917
Autres charges et produits opérationnels	-5 696	-462	-4 419	-10 577	190	0	-10 387
Résultat Opérationnel	-122 396	-9 461	-4 356	-136 213	5 404	54 505	-76 304
Charges d'amortissement	-22 510	-180	0	-22 689	3 867	-138 419	-157 241
Charges de dépréciation d'actifs nettes des reprises	-339	0	0	-339	0	0	-339
Investissements corporels et incorporels	18 692	127	5 043	23 862	-1 576	0	22 286
Actifs non courants	445 891	33 038	122 946	601 875	88 891	2 408 045	3 098 811
Actifs courants	284 105	428 090	355 931	1 068 126	0	-10 145	1 057 981
Total actifs	729 996	461 128	478 877	1 670 001	88 891	2 397 900	4 156 792
Passifs non courants	37 038	41 448	269 439	347 925	93 158	2 578 083	3 019 166
Passifs courants	605 572	240 741	355 828	1 202 141	10 636	222 107	1 434 884
Total passifs hors capitaux propres	642 610	282 189	625 267	1 550 066	103 794	2 800 190	4 454 050

*Ces données sont présentées suivant les principes décrits ci-dessus, conformément au reporting opérationnel suivi par le Groupe.

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN

Note 4 – Ecart d'acquisition

(en milliers d'euros)	31/03/2021	30/09/2020
Activité Tourisme	138 226	138 226
Immobilier	0	1 799
Total en valeur nette	138 226	140 025

Compte tenu de la nouvelle organisation interne du Groupe telle que présentée en note 3, les écarts d'acquisition de l'activité Tourisme (138,2 m€) ont été ventilés par secteur opérationnel de la manière suivante :

- Secteur Opérationnel Center Parcs pour 125 105 milliers d'euros ;
- Secteur Opérationnel « Pierre & Vacances / Maeva » pour 13 121 milliers d'euros.

Par ailleurs, dans le cadre du plan stratégique RéInvention, le Groupe compte adopter une approche plus sélective des projets immobiliers et focaliser son développement immobilier sur les pays d'Europe du Nord. Dès lors, cette internationalisation des programmes immobiliers a conduit le Groupe à déprécier l'écart d'acquisition historique de l'activité immobilière en France et en Espagne, et à enregistrer au premier semestre 2020/2021 une charge exceptionnelle de 1 799 milliers d'euros à ce titre (Cf Note 27 – Autres charges et produits opérationnels).

Note 5 – Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	Marques	Autres immobilisations incorporelles	Total immobilisations incorporelles
Au 30 septembre 2019			
Valeurs brutes	105 777	84 018	189 795
Amortissements et dépréciations cumulés	-3 734	-55 378	-59 112
Valeurs nettes	102 043	28 640	130 683
Variations			
Acquisitions	-	12 279	12 279
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-	-4 825	-4 825
Dotations aux amortissements et dépréciations	-5 321	-7 651	-12 972
Reclassements	-	-248	-248
Total des variations de l'exercice	-	5 321	-5 766
Au 30 septembre 2020			
Valeurs brutes	105 777	80 546	186 323
Amortissements et dépréciations cumulés	-9 055	-52 351	-61 406
Valeurs nettes	96 722	28 195	124 917
Variations			
Acquisitions	-	1 315	1 315
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-	6	6
Dotations aux amortissements et dépréciations	-	-3 112	-3 112
Reclassements	-	-16	-16
Total des variations de l'exercice	0	-1 807	-1 807
Au 31 mars 2021			
Valeurs brutes	105 777	79 255	185 032
Amortissements et dépréciations cumulés	-9 055	-52 867	-61 922
Valeurs nettes	96 722	26 388	123 110

Les immobilisations incorporelles au 31 mars 2021 correspondent :

- **au poste «Marques»** incluant pour :
 - 85 870 milliers d'euros la marque Center Parcs ;
 - 7 472 milliers d'euros la marque Pierre & Vacances ;
 - 3 236 milliers d'euros la marque Maeva ;
 - 114 milliers d'euros la marque Multivacances ;
 - et pour 30 milliers d'euros la marque Ecolidays.
- **au poste «Autres immobilisations incorporelles»** pour 26 388 milliers d'euros. La variation provient essentiellement :
 - de 1 315 milliers d'euros d'investissement, incluant des améliorations techniques et fonctionnelles apportées :
 - o à divers projets informatiques pour 461 milliers d'euros dont 116 milliers d'euros portant sur des projets pour les services financiers et ressources humaines,
 - o aux sites web du Groupe (436 milliers d'euros),
 - o à la base de suivi clientèle (418 milliers d'euros),

Note 6 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie

Compte tenu du contexte économique actuel lié à la crise sanitaire Covid-19, le Groupe a mis en œuvre des tests de dépréciation spécifiques au 31 mars 2021 concernant les actifs long-terme du Groupe. La méthodologie retenue est celle mise en place pour les clôtures annuelles, décrite dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés du Groupe au 30 septembre 2020, intitulée « Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie ».

Pour les tests de dépréciation, les flux de trésorerie retenus sont ceux déterminés dans le cadre du plan stratégique « Ré-Invention ». Ce dernier a été élaboré par les équipes opérationnelles et financières de chaque Business Lines du Groupe, avec le support méthodologique d'un cabinet financier. Il s'étend sur une durée de 5 années. Ce plan, qui a fait l'objet d'une présentation aux analystes financiers le 18 mai dernier, intègre les décisions stratégiques suivantes (Cf Note 2 - Plan stratégique Ré-Invention) :

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

Les tests de dépréciation menés par le Groupe ont été basés sur les hypothèses retenues dans ce plan stratégique.

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

Ces tests n'ont pas conduit le Groupe à comptabiliser de dépréciations complémentaires sur les actifs long-terme d'une valeur comptable de 447,7 millions d'euros à fin mars 2021 (dont 327,4 millions d'euros sur le secteur opérationnel Center Parcs ; 83,5 millions d'euros sur le secteur opérationnel Pierre & Vacances ; et 12,8 millions d'euros sur le secteur opérationnel Adagio).

Hypothèses clé utilisées lors de la détermination des valeurs recouvrables

La crise sanitaire liée au covid-19 a contraint le Groupe à la fermeture administrative de la très large majorité de ces sites entre le 1^{er} novembre et mi-décembre 2020, puis par une exploitation très dégradée de ses sites, sans remontée mécanique et sans activités aquatiques par exemple. Dès lors, l'arrêt des activités du Groupe a fortement pesé sur ses performances opérationnelles et financières du premier semestre 2020/2021.

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Les principales hypothèses utilisées pour la détermination des valeurs recouvrables sont les suivantes en termes de reprise d'activité :

- Reprise progressive des activités touristiques et immobilières, avec une réouverture des sites à compter du mois de mai ou de juin selon les pays d'implantation du Groupe ;
- Les fondamentaux du Groupe devraient lui permettre de rebondir fortement, et de retrouver progressivement le chemin de la rentabilité, notamment pour les activités Center Parcs. L'exercice 2021/2022 devrait être un exercice de transition, puis l'exercice 2022/2023 devrait être celui d'un retour à la normale, avec une activité comparable aux exercices antérieurs à la crise sanitaire;
- un retour plus progressif est attendu pour l'activité Adagio, plus dépendante de la clientèle internationale et des voyages d'affaires, avec un retour à la normale attendue en 2023/2024.

Par ailleurs, le Groupe a retenu les hypothèses financières suivantes :

- un taux d'actualisation de 11%, en hausse de +1% sur le semestre
- un taux de croissance perpétuelle de 1,5%, identique à celui retenu lors des exercices passés.

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

Sensibilité de la valeur recouvrable aux différentes hypothèses		Incidences sur la valeur recouvrable		
		Center Parcs	Pierre & Vacances (France, Espagne et Maeva)	Adagio
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'actualisation	Augmentation d'un point du taux d'actualisation	-11%	-11%	-11%
	Diminution d'un point du taux d'actualisation	14%	13%	14%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de croissance perpétuelle	Augmentation d'un point du taux de croissance perpétuelle	10%	10%	10%
	Diminution d'un point du taux de croissance perpétuelle	-8%	-8%	-8%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'occupation	Augmentation d'un point du taux d'occupation	10%	20%	18%
	Diminution d'un point du taux d'occupation	-10%	-20%	-18%
Sensibilité de la valeur recouvrable au prix moyen de vente	Augmentation d'un pour cent du prix moyen de vente	7%	18%	17%
	Diminution d'un pour cent du prix moyen de vente	-7%	-18%	-17%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de marge	Augmentation d'un point du taux de marge	-7%	-18%	-19%
	Diminution d'un point du taux de marge	7%	18%	19%
La valeur des écarts d'acquisition et des actifs corporels et incorporels n'a pas à faire l'objet d'une dépréciation tant que, sur chaque exercice du business plan, :				
	- le taux d'occupation ne baisse pas de plus de	6 points	1 point	4 points
	- le prix moyen de vente de plus de	9%	1%	4%
	- le taux de marge opérationnelle de plus de	8 points	1 point	4 points

Note 7 – Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions	Agencements et installations	Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours	Total immobilisations corporelles
Au 30 septembre 2019					
Valeurs brutes	22 737	257 927	321 976	183 180	785 820
Amortissements et dépréciations cumulés	-4 133	-126 554	-239 695	-127 087	-497 469
Valeurs nettes	18 604	131 373	82 281	56 093	288 351
Variations					
Acquisitions	280	3 921	14 623	14 502	33 326
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-235	-2 661	0	-2 506	-5 402
Dotations aux amortissements	-706	-4 264	-16 883	-10 781	-32 634
Reclassements	1 634	-81 680	-5 370	-6 604	-92 020
Total des variations de l'exercice	973	-84 684	-7 630	-5 389	-96 730
Au 30 septembre 2020					
Valeurs brutes	22 524	142 901	285 955	185 737	637 117
Amortissements et dépréciations cumulés	-2 947	-96 212	-211 304	-135 032	-445 495
Valeurs nettes	19 577	46 689	74 651	50 705	191 622
Variations					
Acquisitions	182	409	3 398	6 199	10 188
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-45	-245	4	9	-277
Dotations aux amortissements	-326	-2 566	-8 151	-5 075	-16 118
Reclassements	-654	527	774	-646	1
Total des variations de l'exercice	-843	-1 875	-3 975	487	-6 206
Au 31 mars 2021					
Valeurs brutes	22 660	143 169	289 994	176 269	632 092
Amortissements et dépréciations cumulés	-3 926	-98 355	-219 318	-125 077	-446 676
Valeurs nettes	18 734	44 814	70 676	51 192	185 416

Les immobilisations corporelles, d'une valeur nette comptable de 185 416 milliers d'euros au 31 mars 2021, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation :

- **des villages des marques Center Parcs et Sunparks** pour une valeur nette de 113 807 milliers d'euros, constitué principalement du mobilier et des installations générales nécessaires à l'exploitation des villages.

Les principales variations de l'exercice proviennent :

- des investissements pour un montant de 8 513 milliers d'euros, visant à l'amélioration du mix produit de l'ensemble des villages Center Parcs, dont 2 606 milliers d'euros pour les villages belges, 2 237 milliers d'euros pour les villages français, 2 128 milliers d'euros pour les villages néerlandais et 1 542 milliers d'euros pour les villages allemands ;
- des dotations aux amortissements sur la période de 10 463 milliers d'euros ;

Conformément à l'application d'IFRS 16 à compter de l'exercice clos au 30 septembre 20, les actifs pris en location sont désormais présentés en tant que droits d'utilisation. Ils étaient auparavant consolidés en immobilisations corporelles lorsque le contrat était qualifié de location financement.

- **des résidences et villages des marques Pierre & Vacances, Adagio, Maeva** pour une valeur nette de 71 609 milliers d'euros. Il comprend principalement les services généraux, agencements et mobiliers nécessaires à l'exploitation des sites.

Au cours de l'exercice, les sociétés d'exploitation ont réalisé des investissements pour 1 675 milliers d'euros, principalement dans le cadre de la modernisation du parc exploité.

Le montant des dotations aux amortissements de l'exercice est de 5 819 milliers d'euros.

Les subventions d'investissement sont présentées en diminution du montant de l'actif au titre duquel elles ont été reçues. Au 31 mars 2021, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs n'a pas enregistré de montants significatifs au titre des subventions d'investissement.

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Note 8 – Droits d'utilisation

Suite à l'application de la norme IFRS 16 à compter du 1^{er} octobre 2019, le groupe comptabilise un droit d'utilisation et une obligation locative au titre des contrats de location.

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

La variation de la valeur de ces droits d'utilisation au cours du premier semestre de l'exercice 2020/2021 se présente comme suit:

En milliers d'euros	
Au 30 septembre 2020	2 333 891
Nouveaux contrats	2 706
Dotations aux amortissements	-125 016
Augmentation de la durée des baux	92 944
Diminution de la durée des baux	-19 277
Changement de la valeur du loyer	6 440
Au 31 mars 2021	2 291 687
<i>dont valeur brute</i>	<i>3 891 336</i>
<i>dont amortissements cumulés</i>	<i>-1 599 649</i>

Note 9 – Titres mis en équivalence

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

Au 31 mars 2021, les sociétés consolidées par mise en équivalence sont les suivantes :

- Les entités du Groupe Adagio (50%) ;
- Les entités du Groupe Villages Nature (50%, à l'exception de la SNC Nature Hébergements 1)
- SNC Nature Hébergements 1 (37,5%) ;
- SAS Foncière Presqu'île de la Touques (50%) ;
- SAS Les Cordeliers (50%) ;
- Foncière Loisirs Vielsam (20%) ;
- La Financière Saint-Hubert SARL (55%) ;
- Les Séniories Ville de Castanet (50%) ;
- Les Séniories Ville de Tourcoing (50%) ;
- Les Séniories Ville de Cesson Sevigné (50%) ;
- Les Séniories en Ville de Fontenay aux Roses (50%) ;
- Les Séniories en ville de Saint Avé (50%) ;
- Les Séniories de Cholet (50%)
- SCCV Les Séniories en ville de Schiltigheim (50%) ;
- SCCV Les Senioriales d'Angers (50%) ;
- SCCV Palaiseau RT(50%) ;
- SCCV Toulouse Pont Jumeaux A1 (50%) ;
- SCCV Nantes Russeil (50%) ;
- SCCV Les Séniories de Gévezé (50%) ;
- Beau Village Limited (44%) ;
- SNC Caen Meslin (40%) ;
- SNC Senioriales de Lorient (50%) ;

(en milliers d'euros)	31/03/2021	30/09/2020
Beau Village limited	1 697	2 480
Adagio	0	1 942
Les Sénioriales	2 064	1 991
Autres coentreprises	113	188
Valeur nette des titres mis en équivalence	3 875	6 601

Par ailleurs, certaines coentreprises présentent une valeur de titres négative. Il s'agit essentiellement des sociétés Villages Nature et Adagio pour lesquelles la valeur des titres est présentée au passif du bilan sur la ligne « Provisions à caractère non courant » pour des montants respectivement de 53 073 milliers d'euros et 4 794 milliers d'euros au 31 mars 2021.

Note 10 – Titres de participation non consolidés

(en milliers d'euros)	31/03/2021	30/09/2020
Valeurs brutes	804	804
Valeurs nettes	804	804

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

Note 11 – Autres actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)	31/03/2021	30/09/2020
Prêts et autres immobilisations financières bruts	33 953	37 087
Dépréciations	- 1 221	- 1 221
Total	32 732	35 866

Les « Prêts et autres immobilisations financières », dont la valeur nette comptable au 31 mars 2021 s'élève à 32 732 milliers d'euros, comprennent principalement les dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs et aux fournisseurs.

Note 12 – Stocks et encours

(en milliers d'euros)	31/03/2021	30/09/2020
Encours	155 162	139 776
Produits finis	22 762	28 172
Programmes immobiliers bruts	177 924	167 948
Dépréciations	-22 750	-22 782
Programmes immobiliers nets	155 174	145 166
Stocks divers bruts	7 192	6 168
Dépréciations stocks divers	-495	-412
Total	161 871	150 922

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Le détail de la contribution de chacun des programmes immobiliers à la valeur nette du stock est présenté dans la note 13.

Note 13 – Contribution des programmes immobiliers à la valeur nette des stocks

La valeur nette des stocks augmente de 10 008 milliers d'euros durant le premier semestre 2020/2021.

Cette évolution s'explique principalement par les programmes immobiliers en-cours de construction, notamment le Domaine Center Parcs des Landes de Gascogne, situé dans le Sud-Ouest de la France (augmentation de 15 256 milliers d'euros).

Divers programmes immobiliers Sénioriales ont été livrés ou vendus durant la période, impactant à la baisse les stocks pour 6 494 milliers d'euros, dont les Sénioriales en ville du Teich pour 1 962 milliers d'euros et les Sénioriales en ville de Sannois pour 1 710 milliers d'euros.

Les programmes inclus sur la ligne « Divers programmes immobiliers » sont individuellement inférieurs à 300 milliers d'euros.

(en milliers d'euros)	Pays	Stocks 31/03/2021	Stocks 30/09/2020	Variation
Domaine des Landes de Gascogne	France	60 365	45 109	15 256
Programmes immobiliers Sénioriales	France	30 627	37 121	-6 494
Avoriaz Hermine Loisirs	France	20 828	19 050	1 778
PV Aime La Plagne	France	5 773	3 806	1 967
Center Parcs - Erperheide	Belgique	4 228	1 141	3 087
Center Parcs - Heiderbos	Pays-Bas	4 155	1 903	2 252
Center Parcs - Bisingen	Allemagne	3 979	2 669	1 310
Center Parcs - Kempervennen	Pays-Bas	3 239	537	2 702
Avoriaz Téléphérique	France	2 042	1 388	654
Chaumont Hébergements	France	1 861	719	1 142
Meribel ravines	France	1 719	2 269	-550
Center Parcs - Brombachsee	Allemagne	1 547	394	1 153
Presqu'île de la Touques	France	1 265	6 775	-5 510
Center Parcs - Eifel	Allemagne	1 120	726	394
Puerto	Espagne	1 004	1 003	1
Salou	Espagne	955	1 914	-959
Avoriaz Crozats loisirs	France	857	1 197	-340
Center Parcs - Vossemereen	Belgique	799	422	377
Center Parcs - Huttenheugte	Pays-Bas	704	520	184
Belle Dune Village	France	677	600	77
Center Parcs - Meerdal	Pays-Bas	672	534	138
Flaine Montsoleil	France	671	351	320
Center Parcs - Bois Francs	France	560	1 801	-1 241
Center Parcs Nordseeküste	Allemagne	521	133	388
Center Parcs - Putnitz	Allemagne	478	120	358
Terrazas	Espagne	449	449	0
Center parcs - De haan	Belgique	353	720	-367
Bonmont	Espagne	339	301	38
Empuriabrava	Espagne	273	1 205	-932
Center Parcs - Allgäu	Allemagne	176	4 803	-4 627
Divers programmes immobiliers		2 939	5 487	-2 548
Total des stocks Pierre & Vacances Center Parcs		155 174	145 166	10 008

Note 14 - Clients et comptes rattachés et Autres actifs courants**14.1 – Clients et comptes rattachés et Autres actifs courants**

(en milliers d'euros)	31/03/2021	30/09/2020
Créances clients brutes	231 650	292 299
Dépréciations	-10 174	-11 801
Total Créances	221 476	280 498
Avances et acomptes versés	35 459	44 358
Etats – impôts et taxes	80 463	59 368
Autres créances	79 171	91 084
Valeurs brutes	195 093	194 810
Provisions	-4 629	-4 775
Autres débiteurs nets	190 464	190 035
Autres charges constatées d'avance	34 137	17 808
Charges constatées d'avance	34 137	17 808
Total Autres actifs courants	224 602	207 844

Au 31 mars 2021, les créances clients et comptes rattachés diminuent de (59 022) milliers d'euros en raison de la fermeture de la quasi-totalité des sites suite aux directives gouvernementales.

Les autres actifs courants s'élèvent à 224 602 milliers d'euros au 31 mars 2021, en hausse de 16 758 milliers d'euros par rapport au 30 septembre 2020. Cette évolution s'explique par la hausse de 16 329 milliers d'euros des charges constatées d'avance et des créances fiscales (essentiellement créances de TVA) pour 21 095 milliers d'euros.

Cette augmentation est partiellement compensée par le recul de (8 899) milliers d'euros des avances et acomptes versés aux propriétaires.

14.2 – Actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	31/03/2021	30/09/2020
Comptes courants externes	90 292	101 494
Prêts « Propriété Pierre & Vacances »	8 873	10 991
Total	99 165	112 485

Les « Actifs financiers courants » incluent essentiellement des comptes courants débiteurs de co-entreprises ainsi que divers prêts « Propriétés Pierre & Vacances ».

Le poste comptes courants externes est principalement composé des comptes courants vis-à-vis de Villages Nature.

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

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Note 15 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

Le montant de la trésorerie figurant dans le tableau de flux se décompose de la façon suivante :

(En milliers d'euros)	31/03/2021	30/09/2020
Trésorerie	149 617	205 294
Equivalents de trésorerie (SICAV et dépôts)	30	30
Trésorerie et équivalents de trésorerie	149 647	205 324
Lignes de crédit court-terme / soldes bancaires débiteurs	-261 900	-7 051
Trésorerie nette	-112 253	198 273

Les équivalents de trésorerie correspondent essentiellement à des SICAV monétaires souscrites auprès d'établissements bancaires de 1^{er} plan, et répondent aux critères fixés par l'AMF.

Les lignes de crédit court-terme / soldes bancaires débiteurs correspondent principalement au tirage des lignes de crédit à court-terme : Revolving, ligne de crédit confirmés et découverts autorisés, le détail est présenté dans la note 18 sur l'endettement.

Par ailleurs, comme indiqué en note 1.2, le gel d'une partie des dettes bailleurs à compter du 1^{er} janvier 2021 a une incidence d'environ 40 millions d'euros sur la trésorerie du Groupe au 31 mars 2021.

Note 16 – Capitaux propres Groupe

Capital et primes d'émission

Au 31 mars 2021, le capital social s'élève à 98 934 630 euros et se décompose en 9 893 463 actions dont :

- 9 891 447 actions ordinaires d'une valeur nominale de 10 euros (dont 738 actions ordinaires émises par conversion en date du 6 avril 2020 de 738 actions de préférence de catégorie A, 426 actions ordinaires émises par conversion en date du 6 avril 2020 de 17 actions de préférence de catégorie B, et 88 560 actions ordinaires émises par conversion en date du 22 juillet 2020 de 738 actions de préférence de catégorie A) ;
- 1 349 actions de préférence de catégorie B d'une valeur nominale de 10 euros, qui seront converties de plein droit le 28 février 2022 en un maximum de 136 600 actions ordinaires, selon la parité de conversion statutaire ;
- 667 actions préférence de catégorie C d'une valeur nominale de 10 euros, qui seront converties de plein droit le 28 février 2022 en un maximum de 66 700 actions ordinaires, selon la parité de conversion statutaire.

L'intégralité des actions de préférence de catégorie A ont été converties en actions ordinaires le 6 avril 2020 et le 22 juillet 2020.

Les actions de préférence de catégories B et C n'ont pas de droit de vote attaché.

Au cours du premier semestre 2020/2021, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'est élevé à 9 684 369 actions.

Capital potentiel :

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur le premier semestre 2020/2021 et l'exercice 2019/2020 sont détaillées dans le tableau suivant :

	31/03/2021	30/09/2020
Nombre d'actions au 1^{er} octobre	9 893 463	9 805 232
Nombre d'actions émises durant l'année (prorata temporis)		17 283
Actions Pierre & Vacances détenues par Pierre & Vacances SA et déduites des capitaux propres consolidés	-165 186	-267 508
Nombre moyen pondéré d'actions	9 728 277	9 555 007
<i>Effet dilutif</i>		
Attribution gratuite d'actions Pierre & Vacances	293 456	475 710
Nombre moyen pondéré dilué d'actions	10 021 733	10 030 717

Actions propres :

Au 31 mars 2021, le Groupe détient ainsi 95 057 actions propres, dont 8 244 dans le cadre de son contrat de liquidité et 86 813 au titre du programme de rachat, pour un montant total de 1 571 milliers d'euros.

Distribution de dividendes :

L'Assemblée Générale mixte du 1^{er} février 2021 a décidé de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2019/2020.

Note 17 – Provisions

(en milliers d'euros)	31/03/2021	30/09/2020
Rénovations	9 078	8 533
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	14 355	13 998
Provisions pour litiges	2 083	3 733
Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites	852	770
Provisions pour pertes sur contrats	2 507	3 137
Autres provisions	59 226	66 705
Provisions à caractère non courant	88 102	96 876
Rénovations	196	190
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	1 259	1 259
Provisions pour litiges	2 486	2 184
Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites	5 942	17 586
Provisions à caractère courant	9 883	21 219
Total	97 985	118 095

Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites

Les provisions pour restructuration, départs du personnel et fermetures de site s'élèvent à 6 794 milliers d'euros au 31 mars 2021, soit une reprise nette de 11 562 milliers d'euros sur le premier semestre. Cette reprise de provision fait suite aux départs effectifs des salariés concernés par le plan de sauvegarde de l'emploi mis en place l'année passée par le Groupe (Cf Note 27 – Autres charges et produits opérationnels).

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Provision pour litiges

Les provisions pour litiges s'élèvent à 4 569 milliers d'euros au global, dont 2 486 milliers d'euros présentent un caractère courant et 2 083 milliers d'euros un caractère non courant.

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

Au cours du premier semestre 2020/2021, des assignations de propriétaires d'appartements dans une dizaine de sites exploités sous les marques « Pierre & Vacances » et « Adagio » ont été signifiées aux entités locataires du groupe Pierre & Vacances Center Parcs suite au non-paiement des loyers pendant la période de fermeture de ces sites du fait des mesures administratives d'interdiction de recevoir du public.

De même, une assignation globale représentant environ 740 bailleurs dans quatre sites Center Parcs a été reçue par le Groupe.

Le Groupe, conforté par ses avocats conseils, considère que la dette de loyers afférente aux périodes concernées par ces assignations est éteinte (cf. note sur le traitement des passifs bailleurs). Dès lors, aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre dans les comptes consolidés du Groupe.

Autres provisions :

Les autres provisions à caractère non courant sont essentiellement liées à la prise en compte de valeurs négatives de titres mis en équivalence au 31 mars 2021, notamment ceux des sociétés du sous-groupe Villages Nature (cf. note 9).

Note 18 – Dettes financières

(en milliers d'euros)	31/03/2021	30/09/2020
<u>Dettes financières à long terme</u>		
Emprunts auprès des établissements de crédit	253 002	253 163
Emprunt obligataire	233 726	233 314
Crédits d'accompagnement	27 996	30 341
Autres dettes financières	1 366	1 320
<i>Sous-total part à long terme</i>	516 090	518 138
<u>Dettes financières à court terme</u>		
Emprunts auprès des établissements de crédit	10 392	4 454
Crédits d'accompagnement	5 747	6 245
Autres dettes financières	178	0
Lignes de crédit court-terme / soldes bancaires débiteurs	261 900	7 051
<i>Sous-total part à court terme</i>	278 217	17 750
Total	794 307	535 888

Au cours 31 mars 2021, les dettes financières ont augmenté de 258 419 milliers d'euros, dont :

- +254 849 milliers d'euros liés au tirage des lignes de crédit à court-terme : Revolving, ligne de crédit confirmés et découverts autorisés : Pierre & Vacances SA, pour +215 784 milliers d'euros, ainsi qu'au niveau de la société PVFI pour +39 595 milliers d'euros ;
- +5 669 milliers d'euros d'augmentation des intérêts courus comprenant (1 000) milliers d'euros d'intérêts courus payés et 598 milliers d'euros de charges financières notamment liées à l'application du taux d'intérêt effectif (ces variations apparaissent dans la ligne « Intérêts payés » du tableau de flux de trésorerie) ;
- (2 836) milliers d'euros d'encaissement, remboursement d'emprunts et crédits d'accompagnement, qui apparaissent parmi les opérations de financement du tableau de flux de trésorerie et 738 milliers d'euros de charges financières notamment liées à l'application du taux d'intérêt effectif (compris dans la ligne « Intérêts payés » du tableau de flux de trésorerie) ;

En résumé, ces variations se présentent ainsi :

	30/09/2020	Augmentation	Diminution	Autres variation non cash	31/03/2021
Intérêts courus	3 945	6 071 -	1 000	598	9 614
Découverts Bancaires	7 051	254 849			261 900
Autres dettes financières (*)	524 892	3 847 -	6 683	738	522 794
Total Dettes Financières	535 888	264 767 -	7 683	1 336	794 307

(*) dont emprunts et crédits d'accompagnement

Les emprunts auprès des établissements de crédit et les crédits d'accompagnement correspondent essentiellement au 31 mars 2021 :

- à l'emprunt obligataire de type ORNANE émis le 6 décembre 2017, d'un montant nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 1er avril 2023. Les obligations à option de remboursement en numéraire ou actions nouvelles ou existantes (« ORNANE »), sont convertibles à tout moment. Cette émission est assortie d'un coupon de 2,00% payable semestriellement à terme échu le 1er avril et le 1er octobre de chaque année.
Au 31 mars 2021, la valeur de cet emprunt dans les comptes consolidés du groupe s'élève à 98 426 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 a été souscrite par des investisseurs institutionnels français au taux de 4,25%.
Au 31 mars 2021, la valeur de cet emprunt dans les comptes consolidés du groupe s'élève à 59 736 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 a été souscrite par des investisseurs institutionnels français au taux initial de 3,90%.
Au 31 mars 2021, la valeur de cet emprunt dans les comptes consolidés du groupe s'élève à 75 563 milliers d'euros.

Le Groupe a obtenu, en juin 2020, auprès de son pool bancaire, un Prêt Garanti par l'Etat (« PGE »), d'un montant de 240 millions d'euros.

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

Les principales caractéristiques de la Convention de Crédit relative au PGE obtenu par le Groupe sont les suivantes :

- L'emprunt est comptabilisé dans les comptes consolidés net des frais de transaction supportés pour un montant de 239,7 million d'euros au 31 mars 2021 ;
- L'emprunt est enregistré au coût qui correspond à la juste valeur du montant reçu net des coûts liés à la mise en place de l'emprunt. Par la suite, l'emprunt est comptabilisé au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif (cf principes comptables 1.23), la différence entre le coût et la valeur de remboursement étant comptabilisée dans le compte de résultat sur la durée des emprunts ;

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

- Le Groupe a fait part à ses créanciers financiers du choix de la Date d'Echéance Prorogée, soit en date du 15 juin 2026 (en ligne avec l'hypothèse qui avait été retenue lors de l'établissement des comptes consolidés annuels au 30 septembre 2020).
- Par ailleurs, comme prévu dans la Documentation PGE et conformément au communiqué FBF du 14 janvier 2021, le Groupe a convenu avec ses créanciers financiers de pouvoir bénéficier d'une franchise d'amortissement d'une année supplémentaire par rapport à ce qui était prévu dans la Documentation initiale, soit jusqu'au 15 juin 2022 (inclus). Dans ce contexte, le nouvel échéancier du PGE est le suivant :

Echéances	Solde (en milliers d'euros) au	
	31/03/2021	
15 juin 2021	0	
15 juin 2022	0	
15 juin 2023	24 000	
15 juin 2024	36 000	
15 juin 2025	60 000	
15 juin 2026	119 717	
TOTAL	239 717	

En complément, plus spécifiquement pour l'activité immobilière, le Groupe dispose également des dettes financières suivantes :

- Un emprunt d'un montant nominal de 12 500 milliers d'euros mis en place dans le cadre du développement immobilier du programme Avoriaz Hermine Loisirs.
- Des crédits d'accompagnement de 33 743 milliers d'euros mis en place dans le cadre du développement immobilier, dont principalement :
 - o 24 827 milliers d'euros liés au programme immobilier SNC Sud-Ouest Cottages ;
 - o 4 958 milliers d'euros liés au programme immobilier Les Senioriales en Ville du Teich ;
 - o 2 895 milliers d'euros liés au programme immobilier Les Senioriales Mantes la Jolie ;
 - o 789 milliers d'euros liés au programme immobilier Immalliance Seniors le Pin ;
 - o 274 milliers d'euros liés au programme immobilier Les Senioriales Pourrières

Ventilation par échéance :

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

Echéances	Solde (en milliers d'euros) au	
	31/03/2021 (*)	30/09/2020
Année N+1	278 217	17 750
Année N+2	3 136	24 000
Année N+3	207 504 (**)	224 142
Année N+4	48 804	61 446
Année N+5	135 563 (***)	135 512
Année > N+5	121 084 (****)	73 038
TOTAL	794 307	535 888

(*) dont une prorogation de 5 ans du PGE.

(**) dont 98 426 milliers d'euros liés à l'emprunt obligataire de type ORNANE et 59 736 milliers d'euros liés à l'emprunt obligataire de type Euro PP.

(***) dont 75 563 milliers d'euros liés à l'emprunt obligataire de type Euro PP et 60 000 millions euros liés au PGE.

(****) dont 119 717 milliers d'euros à plus de 5 ans, liés au PGE.

Le solde de 278 millions d'euros avec une échéance à un an correspond essentiellement aux lignes de crédit court terme tirées par le Groupe à la date de clôture, échéance de remboursement que le Groupe renégocie actuellement avec ces partenaires bancaires.

Risque de liquidité :

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'a pas de financement bancaire dépendant de la notation du Groupe.

Les contrats régissant la dette « Corporate », ainsi que les lignes de crédit, ont des clauses conventionnelles se référant à la situation financière consolidée du Groupe.

La définition et les niveaux des ratios, également appelés covenants financiers, sont fixés en concertation avec les organismes prêteurs de manière prospective. Le respect des 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.

Au 31 mars 2021, le seul covenant applicable pour le Groupe est celui de l'engagement de liquidité, ce dernier étant respecté à cette date.

Ces crédits sont par ailleurs tous assortis de clauses juridiques usuelles : « negative pledge », « pari passu », « cross default ».

Dans le cadre du refinancement de la dette « Corporate » réalisé en mars 2016, un seul ratio financier est suivi : dettes financières nettes ajustées / EBITDAR (dettes financières nettes ajustées = dettes financières nettes du Groupe, majorées des engagements de loyers sur les 5 années à venir, actualisés à 6,0% ; EBITDAR = résultat opérationnel courant consolidé du Groupe majoré des dotations nettes aux amortissements et provisions, et des charges liées au plan d'options de souscription et d'achat d'actions, avant la charge de loyers de l'exercice hors sièges sociaux).

Le Groupe a pu bénéficier sur l'exercice précédent d'un certain nombre d'aménagements sur les financements avec notamment l'exonération du respect du ratio financier au 30 septembre 2020, et l'assouplissement du ratio à respecter au 30 septembre 2021, qu'il conviendra de renégocier lors de la finalisation de la Documentation finale au titre du Nouveau Financement.

Par ailleurs, l'échéance de la ligne revolving de 200 millions d'euros, de maturité initiale mars 2021, avait été prolongée de 18 mois.

Sûretés :

(en milliers d'euros)	31/03/2021	30/09/2020
Avals et cautions	149 287	152 740
Total	149 287	152 740

Les sûretés octroyées par le Groupe en garantie des emprunts contractés auprès des établissements de crédit sont constituées d'une garantie à première demande de 149 287 milliers d'euros amortissable, accordée à l'établissement avec lequel a été conclu le contrat de location financement pour les équipements du Domaine du Lac d'Ailette ;

L'évolution de l'échéancier des sûretés se décompose comme suit :

Échéances	Solde (en milliers d'euros) au	
	31/03/2021	30/09/2020
Année N+ 1	4 750	4 609
Année N+ 2	5 045	6 059
Année N+ 3	5 357	5 197
Année N+ 4	5 704	5 534
Année N+ 5	6 042	5 862
Année > N+ 5	122 389	125 479
Total	149 287	152 740

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Note 19 – Obligations locatives

Au 31 mars 2021, la variation des obligations locatives se décompose comme suit:

En milliers d'euros	
Au 30 septembre 2020	2 884 205
Nouveaux contrats	2 874
Loyers contractuellement dus sur la période	-191 806
Charges d'intérêt	84 591
Augmentation de la durée des baux	92 944
Diminution de la durée des baux	-19 277
Evolution de la valeur du loyer	7 531
Au 31 mars 2021	2 861 061
<i>dont part courante</i>	226 225
<i>dont part non courante</i>	2 634 836

Les obligations locatives s'élèvent à 2 861 061 milliers d'euros au 31 mars 2021, en baisse de 23 144 milliers d'euros par rapport au 30 septembre 2020. Ce montant correspond à la valeur actualisée des paiements futurs des actifs pris en location, essentiellement auprès des investisseurs individuels et institutionnels sur les sites Pierre & Vacances et Center Parcs. La diminution nette de la période traduit à la fois les évolutions contractuelles (prise en compte d'avenants lorsqu'ils sont signés avec les investisseurs le cas échéant, prolongation de baux etc), mais aussi la charge d'intérêt générée par ces obligations locatives.

Suite à l'analyse juridique menée par la Société et conformément à la position de ses Conseils, le Groupe retient que la dette de loyer relative aux périodes de fermeture administrative des parcs (du 1^{er} novembre 2020 au 15 décembre 2020) doit être considérée comme éteinte sur le fondement juridique de l'exception d'inexécution et sur celui des dispositions de l'article 1722 du Code Civil.

En conséquence le Groupe a annulé la dette correspondant aux 17 millions d'euros de loyers dus pendant la période susvisée, et diminué la valeur du droit d'utilisation, minorant d'autant les amortissements et les frais financiers restant à comptabiliser sur la durée résiduelle des baux. Ce traitement est donc sans impact matériel dans le résultat net du Groupe du semestre.

Note 20 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés et Autres passifs courants et non courants

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

(en milliers d'euros)	31/03/2021	30/09/2020
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	293 125	265 997
Avances et acomptes reçus	188 119	168 519
TVA et autres dettes fiscales	60 274	63 293
Personnel et organismes sociaux	82 386	70 853
Autres dettes	120 042	133 991
Autres dettes d'exploitation	450 821	436 656
Ventes immobilières et fonds de concours	118 329	142 692
Produits constatés d'avance divers	34 146	29 565
Produits constatés d'avance	152 475	172 257
Total Autres passifs	603 296	608 913
Autres passifs courants	603 296	608 904
Autres Passifs non courants	0	9

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés enregistrent une augmentation de 27 128 milliers d'euros dû principalement aux rallongements des délais de paiements fournisseurs dans le cadre de la mise en place de la conciliation à compter du 2 février 2021.

La diminution de (5 617) milliers d'euros des « Autres passifs courants et non courants » s'explique par la baisse des produits constatés d'avance liés à l'activité immobilière du groupe pour (24 363) milliers d'euros (en lien avec l'avancement des programmes immobiliers en cours de construction, notamment Center Parcs Sud-Ouest) et par la baisse de (13 949) milliers d'euros des autres dettes, composées principalement des comptes courants externes.

Ces variations sont compensées en partie par la hausse des avances et acomptes reçus des clients. Ce poste, qualifié de passifs sur contrats au sens de la norme IFRS 15, enregistre une augmentation de 19 600 milliers d'euros en raison des premières réservations de la saison été 2021. Le solde à l'ouverture correspondait aux réservations de la saison hiver 2020, et a été constaté en chiffre d'affaires sur le premier semestre 2020/2021. De même, le déboucement de ces avances et acomptes reçus se traduira en chiffre d'affaires au cours du second semestre de l'exercice, lors de la réalisation des séjours pris en réservation.

Enfin, les dettes sur personnel et organismes sociaux augmentent pour 11 533 milliers d'euros du fait de la suspension temporaire de leurs paiements auprès des organismes sociaux.

20.2 – Passifs financiers courants

(en milliers d'euros)	31/03/2021	30/09/2020
Comptes courants externes	4 203	16 432
	4 203	16 432

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

Note 21 – Variation du besoin en fonds de roulement

L'évolution du besoin en fonds de roulement sur le premier semestre de l'exercice 2020/2021 se présente de la manière suivante :

	30/09/2020	Variation cash	Autres variations	31/03/2021
Stocks bruts	174 116	12 052	-1 052	185 116
Dépréciation des stocks	-23 194	-1 263	1 212	-23 245
Valeur nette des stocks	150 922	10 789	160	161 871
Créances clients et comptes rattachés	280 498	-70 565	11 543	221 476
Autres actifs courants et actifs financiers courants	320 329	31 594	-28 157	323 767
Total des actifs du BFR	A	751 750	-28 182	707 114
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	265 997	28 193	-1 064	293 125
Autres passifs courants et passifs financiers courants	625 336	-25 715	7 878	607 499
Total des passifs du BFR	B	891 332	2 478	900 624
Besoin en fonds de roulement	A-B	(139 583)	(23 267)	(193 510)

dont variation des dettes et créances non opérationnelles

(3 379)

dont variation des dettes et créances opérationnelles

(27 280)

Les autres variations incluent essentiellement des reclassements bilanciaux sur la valorisation des stocks et la recapitalisation par compensation de créances de la société Villages Nature Val d'Europe.

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 22 – Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	1er semestre 2020/2021	1er semestre 2019/2020
Tourisme	158 030	519 500
<i>dont CA Hébergement</i>	<i>108 304</i>	<i>367 067</i>
<i>dont CA activités de services et autres prestations ⁽¹⁾</i>	<i>49 726</i>	<i>152 433</i>
Développement immobilier	86 472	109 183
Total	244 502	628 683

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

Le chiffre d'affaires du premier semestre 2020/2021 est impacté négativement par les incidences de la crise sanitaire du Covid-19 ayant entraîné pendant plusieurs mois la fermeture de la quasi-totalité des sites du Groupe en raison des directives gouvernementales.

Répartition du chiffre d'affaires par pays

(en milliers d'euros)	1er semestre 2020/2021	1er semestre 2019/2020
France	90 300	296 247
Pays-Bas	38 883	90 999
Allemagne	19 081	46 574
Belgique	8 570	71 441
Espagne	1 196	14 239
Tourisme	158 030	519 500
France	48 803	54 225
Allemagne	6 720	9 431
Espagne	2 302	3 303
Pays-Bas	19 265	26 595
Belgique	7 908	15 502
Autres	1 475	127
Développement Immobilier	86 472	109 183
TOTAL	244 502	628 683

Le chiffre d'affaires sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élève à 139 103 milliers d'euros.

Note 23 – Achats et services extérieurs

(en milliers d'euros)	1er semestre 2020/2021	1er semestre 2019/2020
Coûts des marchandises vendues du tourisme	-7 975	-21 585
Coûts des stocks vendus du développement immobilier	-57 876	-65 828
Loyers propriétaires et autres charges de copropriété (1)	-57 658	-56 927
Sous-traitance des prestations de services (linge, restauration, nettoyage)	-22 753	-41 629
Publicité et honoraires	-27 588	-64 012
Autres (dont achats de séjours)	-57 686	-91 836
Total	-231 536	-341 817

(1) Suite à l'application de la norme IFRS 16 à compter du 1er octobre 2019, le poste « Loyers propriétaires et autres charges de copropriété » de l'exercice 2019/2020 inclut les loyers variables, ceux portant sur des actifs de faible valeur, ainsi les charges de copropriété. Il n'inclut pas le montant des loyers fixes payés par le groupe à ses investisseurs institutionnels ou particuliers.

Les achats et services extérieurs représentent une charge de 231 536 milliers d'euros sur le premier semestre 2020/2021, en retrait de 110 281 milliers d'euros par rapport au premier semestre 2019/2020.

Cette évolution est à rapprocher essentiellement des incidences de la crise sanitaire du Covid-19, impactant à la baisse les frais de publicité pour 36 424 milliers d'euros, les achats de séjours et coûts liés pour 34 150 milliers d'euros ainsi que les frais de sous-traitance des prestations de services pour 18 876 milliers d'euros.

Note 24 – Charges de personnel

(en milliers d'euros)	1er semestre 2020/2021	1er semestre 2019/2020
Salaires et rémunérations	-87 557	-139 892
Charges sociales	-29 371	-41 886
Coût des régimes à prestations et cotisations définies	-324	-402
Total	-117 252	-182 180

Les charges de personnel s'élèvent à 117 252 milliers d'euros, en diminution de 64 928 milliers d'euros par rapport au premier semestre 2019/2020. Cette forte baisse traduit le recours du Groupe aux mesures d'activité partielle mises en place par les autorités administratives pour un montant de 30 millions d'euros, mais aussi un recours beaucoup plus limité aux salariés saisonniers.

Note 25 – Dotations nettes aux amortissements et provisions

(en milliers d'euros)	1er semestre 2020/2021	1er semestre 2019/2020
Dotations nettes aux amortissements	-19 482	-18 714
Dotations aux amortissements des droits d'utilisation	-125 016	-138 527
Dotations nettes aux provisions	-2 533	-2 801
Total	-147 031	-160 042

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Les dotations nettes du groupe sont en diminution de 13 011 milliers d'euros en comparaison du premier semestre 2019/2020. Cette évolution est à rapprocher de la baisse des dotations aux amortissements des droits d'utilisation (-13 511 milliers d'euros).

Note 26 – Autres charges et produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	1er semestre 2020/2021	1er semestre 2019/2020
Impôts et taxes	-9 449	-10 330
Autres charges d'exploitation	-2 263	-4 797
Autres produits d'exploitation	4 883	4 567
Total	-6 829	-10 560

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

Les postes « Autres produits d'exploitation » et « Autres charges d'exploitation » comprennent les subventions et remboursements d'assurance, ainsi que certains coûts de siège. L'accroissement net des autres produits et charges d'exploitation s'élève à 2 850 milliers d'euros sur la période.

Note 27 – Autres charges et produits opérationnels

(en milliers d'euros)	1er semestre 2020/2021	1er semestre 2019/2020
Coûts de restructuration et fermetures de sites	-12 229	-10 723
Dotations nettes des provisions pour restructuration	12 065	1 178
Honoraires liés à la restructuration juridique et à la conciliation	-6 568	
Dépréciation des éléments d'actifs (dont marques et écarts d'acquisition)	-1 799	
Dépréciation des stocks des projets immobiliers divers	-1 321	
Autres éléments	-1 103	-770
Résultats de cessions et mises au rebut	-199	-72
Total	-11 154	-10 387

Les « Autres charges et produits opérationnels » représentent une charge de 11 154 milliers d'euros intégrant les éléments suivants :

- (6 568) milliers d'euros d'honoraires liés à la réorganisation juridique et à la conciliation, intégrant également des coûts de désengagement de sites ;
- (1 799) milliers d'euros de dépréciation des écarts d'acquisition de l'activité immobilière du Groupe ;
- (1 321) milliers d'euros liés à la dépréciation de stocks immobiliers.

Note 28 – Résultat financier

(en milliers d'euros)	1er semestre 2020/2021	1er semestre 2019/2020
Coûts de l'endettement financier brut	-8 591	-6 206
Charges liées à IFRS 16	-84 591	-71 548
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	18	93
Coûts de l'endettement financier net	-93 164	-77 661
Revenus des prêts	-272	301
Autres produits financiers	286	205
Autres charges financières	-370	-396
Autres produits et charges financiers	-356	110
Total	-93 520	-77 551
<i>Total charges financières</i>	<i>-94 124</i>	<i>-78 143</i>
<i>Total produits financiers</i>	<i>604</i>	<i>592</i>

Retraité de la charge d'intérêts IFRS 16, le résultat financier du premier semestre 2020/2021 représente une charge de 8 929 milliers d'euros, en hausse par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice passé (6 003 milliers d'euros). Il inclut en effet un montant de 80 992 milliers d'euros au titre des d'intérêts liés aux contrats de location au sens de la norme IFRS 16.

Note 29 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés

Analyse de la charge d'impôt

Les impôts différés sur les différences temporaires et les reports déficitaires sont calculés en fonction des taux votés ou quasi adoptés qui seront en vigueur à la date probable de renversement des différences concernées, si ceux-ci sont fixés, ou des taux d'impôt votés à la date d'arrêté des comptes à défaut.

Les actifs d'impôts différés sont constatés sur la base des prévisions des bénéfices futurs établis sur la base du plan stratégique Réinvention dont les lignes directrices sont décrites dans la note 2. Dans ce contexte, l'horizon de temps retenu au titre de la récupération des déficits reportables est de cinq ans en France.

La charge d'impôts relative au premier semestre de l'exercice 2020/2021 inclut :

- l'économie d'impôt de 18 700 milliers d'euros attachée aux pertes semestrielles dégagées par les activités du Groupe aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique. Ce montant a été obtenu en appliquant au résultat fiscal de la période le taux d'impôt du pays concerné ;
- la dépréciation de créances d'impôt différé sur le périmètre France pour un montant de (27 500) milliers d'euros, suite à la dégradation des perspectives de résultat ;
- la charge de CVAE du 1^{er} semestre 2020/2021 d'un montant de (672) milliers d'euros ;
- l'incidence du changement de taux d'impôt en France, pour un montant de (900) milliers d'euros.

Au global, la charge d'impôts comptabilisée sur le premier semestre de l'exercice 2020/2021 s'élève à 9 711 milliers d'euros, à comparer à un montant d'économie d'impôts de 2 329 milliers d'euros comptabilisé au premier semestre de l'exercice 2019/2020.

Par ailleurs, le montant total des déficits fiscaux du groupe fiscal français non activés estimés au 30 septembre 2021 s'élèvent à 808 millions d'euros.

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Note 30 – Résultat par action

Nombre moyen d'actions :

	1er semestre 2020/2021	1er semestre 2019/2020
Nombre d'actions émises au 1 ^{er} octobre	9 893 463	9 805 232
Nombre d'actions émises au cours de l'exercice (prorata temporis)	-	-
Nombre d'actions émises en fin de période (prorata temporis)	9 893 463	9 805 232
Nombre moyen pondéré d'actions	9 728 277	9 533 798
Nombre moyen pondéré d'actions potentielles	10 021 733	10 058 031

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

Nombre moyen d'actions gratuites (AGA) attribuées par le Conseil d'Administration :	Type	Exercice 2020/2021	Exercice 2019/2020
du 02/02/2016	AGA	136 600	258 750
du 18/04/2017	AGA	66 700	66 700
du 13/12/2019	AGA	90 156	150 260
		293 456	475 710

Le 13 décembre 2020, le troisième plan d'actions gratuites, datant du 13 décembre 2019, a été livré, contribuant ainsi à une distribution de 175 629 actions.

Résultat par action :

	1er semestre 2020/2021	1er semestre 2019/2020
Résultat net part groupe (en milliers d'euros)	-392 885	-159 749
Résultat net part groupe par action pondéré (en euros)	-40,39	-16,76
Résultat net part groupe par action pondéré après dilution (en euros) (*)	-40,39	-16,76

(*) La conversion des actions ordinaires potentielles en actions ordinaires aurait pour effet de diminuer la perte par action. En conséquence, conformément à la norme IAS 33, le résultat dilué par action est égal au résultat de base par action.

AUTRES ANALYSES

Note 31 – Engagements hors bilan

Les sûretés octroyées par le Groupe en garantie des emprunts contractés auprès des établissements de crédit ainsi que les engagements réciproques sont détaillés respectivement dans la note 18 « Dettes financières ». Ils ne sont donc pas repris dans le tableau ci-dessous :

(en milliers d'euros)	Échéances			31/03/2021	30/09/2020
	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans		
Engagements de loyers					
Autres engagements donnés	12 148	18 000	54 077	84 225	61 377
Engagements donnés	12 148	18 000	54 077	84 225	61 377
Garanties d'achèvement	10 560	86 090	0	96 650	83 573
Autres engagements reçus	1 036	1 701	54 250	56 987	48 987
Engagements reçus	11 596	87 791	54 250	153 637	132 560

(1) Dont la prise en compte d'indemnités de non-renouvellement de baux sur certains sites Center Parcs

Engagements donnés :

Les autres engagements donnés sont principalement constitués au 31 mars 2021 :

- d'une caution de 22 213 milliers d'euros de PVSA donnée à SOCFIM au titre du financement consenti par SOCFIM à la SNC Sud-Ouest Equipements.
- d'une garantie de 14 000 milliers d'euros de PVSA accordé à Center Parcs Europe NV au profit de Paypal.
- d'une garantie d'un montant maximum de 10 628 milliers d'euros accordée à la société Explotacion Turística Pierre et Vacances España S.L.U. ;
- d'une lettre de confort de 10 628 milliers d'euros délivrée par PVSA au profit de EB2 Gestion Hotelera S.L. Débitteur cautionné : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España, S.L.U.
- d'une caution de 5 707 milliers d'euros de PVSA au profit de Teleno Real Estate, S.L. Débitteur cautionné : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España, S.L.U.
- d'une caution de 3 724 milliers d'euros de PVSA envers le 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 ;

Engagements reçus :

Les garanties d'achèvement sont délivrées par les établissements bancaires dans le cadre des opérations de développement immobilier. La variation du montant des garanties d'achèvement au 31 mars 2021 résulte :

- de l'augmentation d'un montant total de 21 120 milliers d'euros liée à la délivrance d'une nouvelle garantie et à l'augmentation d'une garantie existante sur l'exercice passé. Les programmes concernés sont SNC Sud-Ouest Cottages (+6 000 milliers d'euros), ainsi que les Séniorales de Mante la Jolie (15 120 milliers d'euros).
- d'une baisse d'un montant total de 8 043 milliers d'euros provenant de la baisse partielle et de la fin de plusieurs garanties sur l'exercice concernant Les Senioriales en ville de Pessac (-8 022 milliers d'euros) ainsi que la SNC Sud-Ouest Equipement (-0,21 milliers d'euros).

Les autres engagements reçus correspondent principalement aux engagements octroyés par des établissements bancaires au profit des sociétés d'exploitation immobilière et touristique. Ces engagements permettent à ces dernières d'obtenir les cartes professionnelles de gestion immobilière, de transaction sur immeubles, fonds de commerce et agences de voyages, afin d'exercer leur activité réglementée. Au 31 mars 2021, le montant de ces engagements s'élève à 54 365 milliers d'euros.

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Note 32 – Identification de la société mère consolidante

Les comptes du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs sont consolidés par intégration globale dans ceux de la Société d'Investissement Touristique & Immobilier (S.I.T.I.).

Note 33 – Transactions avec les parties liées

Les parties liées retenues par le Groupe sont :

- les membres des organes d'administration et de direction ;
- la société mère de Pierre et Vacances (la Société d'Investissement Touristique et Immobilier) et ses filiales qui ne sont pas dans le périmètre de consolidation du Groupe ;
- les co-entreprises dont la méthode de consolidation est la mise en équivalence :
 - o Les entités du Groupe Village Nature,
 - o Les entités du Groupe Adagio,
- Diverses autres entités, à savoir : SAS Foncière Presqu'île de la Touques (50%), SAS Les Cordeliers (50%), Financière Saint-Hubert SARL (55%), les Séniories Ville de Castanet (50%), les Séniories Ville de Tourcoing (50%), les Séniories Ville de Cesson Sevigné (50%), les Séniories en Ville de Fontenay aux Roses (50%), les Séniories en ville de Saint Avé (50%), les Séniories de Cholet (50%), SCCV Les Séniories en ville de Schiltigheim (50%), SCCV Les Séniories d'Angers (50%), SCCV Palaiseau RT(50%), SCCV Toulouse Pont Jumeaux A1 (50%), SCCV Nantes Russeil (50%), SCCV Les Séniories de Gévezé (50%), Beau Village Limited (44%), SNC Caen Meslin (40%), SNC Séniories de Lorient (50%) ; Foncière LoisirsVielsam (20%) ; SCCV Séniories de Brest (50%).

Les principales transactions avec les sociétés liées regroupent :

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

Ces transactions sont conclues à des conditions normales de marché.

Les transactions avec les parties liées sont détaillées comme suit :

(en milliers d'euros)	1er semestre 2020/2021	1er semestre 2019/2020
Chiffre d'affaires	4 204	5 469
Achats et services extérieurs	-2 476	-9 930
Autres charges et produits d'exploitation	-921	-775
Résultat financier	274	135

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

(en milliers d'euros)	31/03/2021	30/09/2020
Clients et comptes rattachés	19 047	19 123
Autres actifs courants	90 569	103 764
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 007	8 052
Autres passifs courants	12 228	28 429

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

(en milliers d'euros)	31/03/2021	30/09/2020
Avals et cautions	12 077	12 077
Engagements donnés	12 077	12 077
Avals et cautions	600	600
Garanties d'achèvement	3	3
Engagements reçus	603	603

Note 34 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture du premier semestre 2020/2021**Financements**

Le 10 mai 2021, Pierre et Vacances S.A. a annoncé par Communiqué de Presse avoir accepté une offre ferme de financement de la part de certains de ses partenaires bancaires existants, porteurs d'EuroPP 2022 et 2025, et porteurs d'Ormane (les « **Créanciers Financiers** ») pour un montant global maximum, en principal, de 300 millions d'euros (le « **Nouveau Financement** »), à la suite d'un processus compétitif ouvert à des tiers financeurs.

Ce financement aura 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 des fonds propres.

Les modalités du Nouveau Financement sont décrites de manière détaillée dans le Communiqué de Presse du 10 mai 2021. Dans ce contexte, ne sont par conséquent rappelées ci-après que les principales modalités de ce Nouveau Financement :

- Le Nouveau Financement sera composé des deux tranches successives suivantes :
 - (i) une première tranche sous forme de prêt à terme, d'un montant en principal de 175 millions d'euros souscrite (a) par des partenaires bancaires à hauteur de 125 millions d'euros et (b) par certains porteurs d'Ormane à hauteur de 50 millions d'euros. Cette première tranche devra être intégralement mise à disposition début juin 2021 au plus tard ; et
 - (ii) une seconde tranche (annulable sans pénalités) d'un montant maximum en principal de 125 millions d'euros, souscrite (a) à hauteur de 49 millions d'euros par des partenaires bancaires sous forme de prêt à terme, (b) à hauteur de 34,5 millions d'euros par des partenaires bancaires sous forme de prêt garanti par l'Etat (le « **Nouveau PGE Groupe** »), (c) à hauteur de 8 millions d'euros par certains porteurs d'EuroPP sous forme de prêt à terme, ou, le cas échéant, d'émission obligataire, et (d) à hauteur de 33,5 millions d'euros par certains porteurs d'Ormane sous forme de prêt à terme, ou, le cas échéant, d'émission obligataire. La seconde tranche pourra être tirée, en tout ou partie, au choix de l'emprunteur, fin octobre 2021 au plus tard.
- Le Nouveau Financement aura une maturité de 15 mois à compter de la date de mise à disposition de la première tranche (à l'exception du Nouveau PGE Groupe qui disposera d'une maturité conforme aux conditions usuelles). Le Groupe disposera également d'une possibilité d'extension sous forme de crédit renouvelable (RCF), sous certaines conditions, pour une période pouvant aller de 12 à 24 mois supplémentaires, à hauteur des montants mis à la disposition par les partenaires bancaires (hors Nouveau PGE Groupe).
- A compter du tirage de la première tranche, le Nouveau Financement sera garanti par l'octroi de diverses sûretés de 1^{er} rang portant sur les titres, les marques et des dettes intragroupes de certaines filiales et sous-filiales du pôle Center Parcs du Groupe, et notamment par l'octroi de nantissements sur les titres de Center Parcs Holding, et sur les titres des sous-filiales Center Parcs Europe NV, Center Parcs NL Holding BV, Center Parcs Germany Holding, Center Parcs Holding Belgique et des autres filiales de Center Parcs Europe NV, ainsi que des nantissements sur les marques « *Center Parcs* ».
- Dès la levée des conditions requises telles que détaillées dans le Communiqué de Presse en date du 10 mai 2021 (notamment l'obtention des autorisations corporate nécessaires et la prolongation de la procédure de conciliation), le Nouveau Financement sera également garanti par une fiducie-sûreté portant sur les titres de la filiale française Center Parcs Holding. Il est précisé que les accords de centralisation de trésorerie, le périmètre de consolidation et les groupes et accords d'intégration fiscale existants resteront en place et continueront 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. Il est précisé que le Nouveau PGE Groupe ne bénéficiera pas de sûretés mais d'un privilège de conciliation, sous réserve du prononcé d'un jugement d'homologation en ce sens par le Tribunal de commerce de Paris au terme de la conciliation en cours.
- Le Nouveau Financement prévoira par ailleurs un certain nombre d'engagements de faire ou de ne pas faire, d'informations financières, d'un test de liquidité (*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.

Rapport financier semestriel

Exercice 2020/2021

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Prorogation de la conciliation

Conformément aux conditions applicables au nouveau financement, Pierre et Vacances S.A. confirme que le renouvellement de la procédure de conciliation jusqu'au 2 décembre 2021 a été sollicité au bénéfice de certaines sociétés françaises du Groupe. Cette prorogation permettra au Groupe de finaliser ses discussions avec ses différents partenaires sous l'égide des Conciliateurs.

Poursuite du processus de renforcement des fonds propres

Comme annoncé dans ses derniers communiqués de presse, le Groupe poursuit ses recherches d'investisseurs afin de renforcer ses fonds propres. Il est envisagé, à ce jour, une signature d'un accord sur l'opération de renforcement des fonds propres au plus tard en début d'année 2022.

3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes consolidés semestriels condensés de la société Pierre et Vacances, relatifs à la période du 1^{er} octobre 2020 au 31 mars 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes consolidés semestriels condensés. 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 de nos travaux.

Ces comptes consolidés semestriels condensés ont été établis sous la responsabilité du conseil. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes consolidés semestriels condensés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2 « Principe de continuité de l'exploitation retenu pour l'établissement des comptes consolidés du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs, au titre du semestre clos le 31 mars 2021 » de l'annexe aux comptes consolidés semestriels condensés qui présente les hypothèses qui sous-tendent le principe de continuité d'exploitation.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes consolidés semestriels condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 11 juin 2021

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membres français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG et Autres

Laurent Bouby

Anne Herbein

4. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes semestriels consolidés condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 11 juin 2021

Gérard Brémond

Président