

## Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2022/2023

Paris, le 18 avril 2023

- Bénéficiant d'une dynamique toujours forte du secteur du tourisme après la période de crise du Covid, **le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs affiche une croissance du chiffre d'affaires<sup>1</sup> de ses activités touristiques de +20% au 1<sup>er</sup> semestre 2022/2023**, avec une activité soutenue au 2<sup>ème</sup> trimestre (+20,3%), dans le sillage du 1<sup>er</sup> trimestre (+19,4%).
- Compte tenu des bonnes performances du 1<sup>er</sup> semestre, du niveau des réservations à date, de la capacité du Groupe à atténuer les effets de l'inflation sur ses marges (maîtrise des coûts) et de la bonne exécution de son plan stratégique RéInvention, **le Groupe relève ses prévisions financières au titre de l'exercice 2022/2023**, avec :
  - ⇒ Un chiffre d'affaires des activités touristiques à plus de 1 700 M€ (vs. 1 660 M€ précédemment),
  - ⇒ Un EBITDA ajusté<sup>2</sup> Groupe à plus de 130 M€ (vs. 105 M€),
  - ⇒ Une génération de flux de trésorerie opérationnels<sup>3</sup> à plus de 50 M€ (vs. 37 M€)

**Franck Gervais, Directeur Général de Pierre & Vacances-Center Parcs, a déclaré :**

« Le Groupe affiche un chiffre d'affaires en forte hausse au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice, avec une croissance de +20% pour nos activités touristiques. Ces performances, portées par une clientèle domestique et frontalière, illustrent l'attrait croissant des voyageurs pour un tourisme local, de proximité, confortant la pertinence du positionnement du Groupe. Elles reflètent également la stratégie de montée en gamme de l'offre, avec une hausse des prix moyens de vente et une progression des taux d'occupation. Ce très bon semestre, combiné à une gestion rigoureuse et agile de notre stratégie, nous permet de relever nos prévisions financières et d'aborder avec confiance les mois à venir ».

### 1] Chiffre d'affaires

**En normes IFRS, le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2022/2023 s'élève à 741,8 millions d'euros, à comparer à 636,7 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2021/2022.**

Le Groupe commente son chiffre d'affaires et les indicateurs financiers qui y sont liés conformément à son reporting opérationnel, plus représentatif de son activité, i.e (i) avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle et (ii) hors incidence de l'application d'IFRS 16.

**Le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2022/2023, selon le reporting opérationnel, s'élève à 808,8 millions d'euros, vs. 715,3 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent.** Un tableau de réconciliation entre le chiffre d'affaires issu du reporting opérationnel et le chiffre d'affaires en normes IFRS est présenté en fin de communiqué.

Par ailleurs, le chiffre d'affaires est présenté selon les secteurs opérationnels suivants, définis conformément à la norme IFRS 8<sup>4</sup>, i.e. :

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

<sup>1</sup> Selon le Reporting Opérationnel

<sup>2</sup> EBITDA ajusté = résultat opérationnel courant issu du Reporting opérationnel (résultat opérationnel consolidé avant autres produits et charges opérationnels non courants, hors incidence des normes IFRS 11 et IFRS 16), retraité des provisions et dotations nettes aux amortissements sur actifs opérationnels immobilisés. L'EBITDA ajusté s'entend en ce compris le bénéfice de l'économie de loyers réalisée par le projet Villages Nature au résultat des accords conclus en mars 2022, d'un montant de 14,4 millions d'euros au titre de l'exercice 2022/23, de 14,6 millions d'euros au titre de l'exercice 2023/24, de 8,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2024/25 et de 4,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2025/26.

<sup>3</sup> Flux de trésorerie opérationnels, après capex et avant éléments non-récurrents et flux liés aux activités de financement.

<sup>4</sup> Se reporter au Document d'Enregistrement Universel, page 186, déposé auprès de l'AMF le 22 décembre 2022 et disponible sur le site internet du groupe : [www.groupepvcp.com](http://www.groupepvcp.com)

en m€	2 <sup>ème</sup> trimestre			1 <sup>er</sup> semestre		
	22/23	21/22	Evol	22/23	21/22	Evol
Center Parcs	233,0	185,2	25,8%	494,9	422,8	17,0%
<i>dont CA Hébergement</i>	155,5	121,1	28,3%	340,5	280,2	21,5%
P&V	114,8	113,2	1,4%	168,8	165,6	1,9%
<i>dont CA Hébergement</i>	82,6	81,2	1,8%	119,9	116,9	2,6%
Adagio	43,9	30,3	44,7%	99,2	67,1	48,0%
<i>dont CA Hébergement</i>	39,6	26,9	47,3%	89,6	59,9	49,7%
Grands Projets & Senioriales	25,8	30,1	-14,3%	44,9	58,7	-23,5%
Corporate	0,6	1,0	-42,9%	1,0	1,2	-16,8%
<b>Total</b>	<b>418,1</b>	<b>359,8</b>	<b>16,2%</b>	<b>808,8</b>	<b>715,3</b>	<b>13,1%</b>
<b>CA des activités touristiques</b>	<b>361,1</b>	<b>300,2</b>	<b>20,3%</b>	<b>704,7</b>	<b>587,9</b>	<b>19,9%</b>
<i>CA Hébergement</i>	277,7	229,2	21,2%	550,1	457,0	20,4%
<i>CA Autres activités touristiques</i>	83,4	71,0	17,6%	154,7	131,0	18,1%
<b>CA Autres</b>	<b>57,0</b>	<b>59,6</b>	<b>-4,4%</b>	<b>104,1</b>	<b>127,4</b>	<b>-18,3%</b>

### Chiffre d'affaires des activités touristiques

La dynamique de croissance observée au 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice (+19,4%), favorisée par le rebond du secteur du tourisme après Covid, s'est poursuivie au 2<sup>ème</sup> trimestre (+20,3%), portant le chiffre d'affaires des activités touristiques à 704,7 millions d'euros sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre. Le Groupe surperforme ainsi ses objectifs budgétaires, en dépit d'un contexte économique et social difficile en France au 2<sup>ème</sup> trimestre.

### Chiffre d'affaires Hébergement

**Le chiffre d'affaires Hébergement s'élève à 550,1 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2022/2023 en croissance de +20,4% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent (en partie affecté par l'émergence du variant Omicron). Cette hausse d'activité bénéficie à l'ensemble des marques :**

**- Center Parcs : +21,5%**

Cette croissance, liée à une hausse du nombre de nuits vendues (+12,8%) et du prix moyen de vente (+7,7%), bénéficie à la fois :

- aux Domaines situés au BNG<sup>5</sup> : +20,4%, dont +40,4% aux Pays-Bas (en partie pénalisés par le variant Omicron au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent), +16,5% en Belgique et +4,9% en Allemagne ;
- aux Domaines français : +23,6%, et +14,5% retraité de l'incidence de l'intégration à 100 % du périmètre Villages Nature à compter du 15 décembre 2022 (vs. 50 % précédemment) ;

Le taux d'occupation progresse en moyenne de près de 3,7 points, à 71,9% sur l'ensemble du semestre.

**- Pierre & Vacances : +2,6%**

La progression du chiffre d'affaires de la marque est essentiellement liée à une hausse du prix moyen de vente (+10,7%), compensant l'incidence du retrait du nombre de nuits vendues (-7,3 %).

Par destination :

- Le chiffre d'affaires des résidences en France est quasi stable (-0,4%), dans un contexte de diminution<sup>6</sup> du stock exploité à bail (-7,6% de nuits offertes par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent). A stock constant, l'activité est en croissance (RevPar<sup>7</sup> en hausse de 7,8%),
- Le chiffre d'affaires des résidences en Espagne est en forte hausse (+49,4%), essentiellement tirée par un effet volume (+39,5% de nuits vendues).

Le taux d'occupation, sur l'ensemble de la marque, baisse en moyenne de 4 points, à 61,2% sur le semestre. Pour rappel, cette baisse était liée pour moitié à la privatisation exceptionnelle du site du Rouret par le Ministère des Armées au 1<sup>er</sup>

<sup>5</sup> Belgique, Pays Bas, Allemagne

<sup>6</sup> Baisse du stock liée au non-renouvellement de baux ou à des désengagements de sites déficitaires

<sup>7</sup> RevPar = chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de nuits offertes

trimestre de l'exercice précédent. La destination montagne affiche quant à elle un taux d'occupation moyen de 90,6% sur le 1<sup>er</sup> semestre, dont près de 94% au 2<sup>ème</sup> trimestre (+1,8 points).

- **Adagio** : +49,7%

Le rebond d'activité des résidences urbaines se poursuit, soutenu à la fois par une forte hausse du prix moyen (+34,6%) et une croissance du nombre de nuits vendues (+11,2%). Le taux d'occupation est en progression de 8 points, à 73,5% sur l'ensemble du semestre.

#### **Chiffre d'affaires des autres activités touristiques<sup>8</sup> :**

Au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice, le chiffre d'affaires des autres activités touristiques s'élève à 154,7 millions d'euros, en croissance de 18,1% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent.

Il bénéficie notamment de la progression des ventes sur sites (+20,1%), en ligne avec la hausse du chiffre d'affaires hébergement, ainsi que des bonnes performances de l'activité de maeva.com (+13% de volume d'affaires).

#### **Autres chiffres d'affaires :**

Au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2022/2023, le chiffre d'affaires des autres activités s'établit à 104,1 millions d'euros, à comparer à 127,4 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2021/2022 (retrait sans incidence significative sur l'EBITDA), composé principalement:

- des opérations de rénovation de Domaines Center Parcs pour le compte des propriétaires bailleurs, pour 58,2 millions d'euros (à comparer à 66,8 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2021/2022).
- des Senioriales pour 33,3 millions d'euros (vs 31,3 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2021/2022) ;
- de la Direction des Grands Projets pour 11,6 millions d'euros (principalement liée à l'extension de Villages Nature Paris pour 9,4 millions d'euros), à comparer à 27,4 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2021/2022 (dont 21,2 millions d'euros liés au Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne).

## **2] Perspectives**

### **Performances opérationnelles attendues pour le second semestre de l'exercice**

Compte tenu du portefeuille de réservations à date, le Groupe anticipe à ce jour une poursuite de la croissance de l'activité en comparaison avec le second semestre 2021/2022, qui, pour rappel, avait été particulièrement dynamique. Cette croissance, constatée sur l'ensemble des marques, est liée à la fois à une hausse du prix moyen de vente et une progression du nombre de nuits vendues.

### **Révision à la hausse des prévisions financières pour l'exercice 2022/2023**

Soutenu par la dynamique d'activité du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice, le niveau très satisfaisant de prises de réservations pour les prochains mois et l'exécution rigoureuse du plan stratégique RéInvention, le Groupe relève ses prévisions pour l'exercice 2022/2023, avec :

- Un chiffre d'affaires des activités touristiques à plus de 1 700 M€ (vs. 1 660 M€ précédemment<sup>9</sup>),
- Un EBITDA ajusté Groupe à plus de 130 M€ (vs. 105 M€),
- Une génération de flux de trésorerie opérationnels à plus de 50 M€ (vs. 37 M€)

Le Groupe est confiant dans sa capacité à atteindre ses prévisions, tout en restant vigilant dans un contexte mouvant et incertain, et demeure pleinement mobilisé sur la performance opérationnelle et la maîtrise de ses coûts.

Les résultats semestriels 2022/2023 du Groupe seront publiés le 25 mai 2023 avant bourse.

<sup>8</sup> Chiffre d'affaires liées aux activités sur sites (restauration, animations, boutiques, prestations de service...), honoraires de syndic & multipropriété, franchises et mandats de gestion, marges de commercialisation et chiffre d'affaires réalisé par la business line maeva.com

<sup>9</sup> Cf communiqué du 1er décembre 2022 disponible sur le site internet du Groupe : [www.groupepvcp.com](http://www.groupepvcp.com)

### 3] Tableau de réconciliation entre le chiffre d'affaires issu du reporting opérationnel et le chiffre d'affaires en normes IFRS.

En normes IFRS, le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2022/2023 s'élève à 741,8 millions d'euros, à comparer à 636,7 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2021/2022. La progression du chiffre d'affaires concerne l'ensemble des marques, bénéficiant à la fois d'une hausse des prix moyen de vente et du nombre de nuits vendues.

en millions d'euros	2022/2023 selon reporting opérationnel	Retraitement IFRS 11	Incidence IFRS 16	2022/2023 IFRS
Center Parcs	494,9	-6,4	-25,2	463,3
Pierre & Vacances	168,8			168,8
Adagio	99,2	-23,5		75,8
Grands Projets & Senioriales	44,9	-11,6	-0,4	32,9
Holding	1,0			1,0
<b>Total CA 1<sup>er</sup> semestre 2022/2023</b>	<b>808,8</b>	<b>-41,4</b>	<b>-25,6</b>	<b>741,8</b>

en millions d'euros	2021/2022 selon reporting opérationnel	Retraitement IFRS 11	Incidence IFRS 16	2021/2022 IFRS
Center Parcs	422,8	-12,1	-33,3	377,4
Pierre & Vacances	165,6			165,6
Adagio	67,1	-15,5		51,6
Grands Projets & Senioriales	58,7	-8,0	-9,8	40,9
Holding	1,2			1,2
<b>Total CA 1<sup>er</sup> semestre 2021/2022</b>	<b>715,3</b>	<b>-35,6</b>	<b>-43,0</b>	<b>636,7</b>

**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** : L'application d'IFRS 16 à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2019 conduit 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 contrats de location détenus par le Groupe), cf. ci-dessus pour l'incidence sur le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice.

### 4] Evolution des KPI opérationnels

	Prix moyen de vente (par nuit, pour un hébergement)		Nombre de nuits vendues		Taux d'occupation	
	€ (HT)	Var % N-1	Unités	Var % N-1	%	Var pts N-1
Center Parcs	153,9	+7,7%	2 212 590	+12,8%	71,9%	+3,7 pts
Pierre & Vacances	135,4	+10,7%	886 064	-7,3%	61,2%	-4,1 pts
Adagio	96,9	+34,6%	924 343	+11,2%	73,5%	+8 pts
<b>Total S1 2022/2023</b>	<b>136,7</b>	<b>+12,2%</b>	<b>4 022 997</b>	<b>+7,3%</b>	<b>69,3%</b>	<b>+2,5 pts</b>

**Pour toute information :**

**Relations Investisseurs et Opérations Stratégiques**

Emeline Lauté  
+33 (0) 1 58 21 54 76  
info.fin@groupepvcp.com

**Relations Presse**

Valérie Lauthier  
+33 (0) 1 58 21 54 61  
[valerie.lauthier@groupepvcp.com](mailto:valerie.lauthier@groupepvcp.com)