

## Chiffre d'affaires de l'exercice 2022/2023

Paris, le 17 octobre 2023

- Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs enregistre une **croissance à deux chiffres** de ses activités touristiques sur l'ensemble de l'exercice 2022/2023 (**+12,8% par rapport à l'exercice précédent et +27,6% par rapport à l'exercice 2019, référence pré-Covid**),  
Au 4<sup>ème</sup> trimestre, l'activité est en hausse de +6,1%, alors même que l'été 2022, particulièrement dynamique post-Covid (+15,4% par rapport à l'été 2021) constitue un effet de base élevé.
- Ces performances portent le **chiffre d'affaires<sup>1</sup> du Groupe à un niveau record de 1 914,6 millions d'euros** (+8,2%) et **confortent les prévisions financières** au titre de l'exercice 2022/2023, revues à la hausse en avril dernier comme suit :
  - ⇒ Un EBITDA ajusté<sup>2</sup> Groupe à plus de 130 millions d'euros,
  - ⇒ Une génération de flux de trésorerie opérationnels<sup>3</sup> à plus de 50 millions d'euros.

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

« Avec une **croissance à deux chiffres** de ses activités touristiques pour le second exercice consécutif, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs démontre la pertinence de sa stratégie RéInvention. Les investissements soutenus et continus sur la rénovation et la montée en gamme de notre produit, accompagnés de la bascule vers une offre expérientielle, nous permettent d'atteindre un **niveau de satisfaction clients record** et de répondre aux nouvelles aspirations de nos clients pour un tourisme local et responsable.

Cette performance soutenue, portée par l'ensemble de nos marques, permet de **conforter nos dernières prévisions de résultat et de flux de trésorerie pour l'exercice 2022/2023, révisées à la hausse en avril dernier.**

Forts de l'avance prise sur la réalisation de nos objectifs stratégiques, ainsi que du niveau de réservations à date pour la saison hivernale, supérieur à celui de l'exercice précédent, nous abordons **l'exercice 2023/2024 avec confiance**, tout en restant attentifs aux enjeux suscités par un contexte économique incertain ».

## 1] Chiffre d'affaires

**En normes IFRS, le chiffre d'affaires de l'exercice 2022/2023 s'élève à 1 786,5 millions d'euros** (et à 614,9 millions d'euros sur le 4<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice), **à comparer à 1 612,3 millions d'euros 2021/2022** (et à 574,1 millions d'euros au 4<sup>ème</sup> trimestre 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. 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€	4 <sup>ème</sup> trimestre			Cumul Exercice		
	22/23	21/22	Evol	22/23	21/22	Evol
Center Parcs	377,4	361,2	4,5%	1 170,0	1 067,0	9,7%
<i>dont CA Hébergement</i>	288,3	276,3	4,3%	850,2	751,8	13,1%
P&V	174,4	166,6	4,7%	426,7	412,6	3,4%
<i>dont CA Hébergement</i>	120,4	116,4	3,4%	298,5	288,6	3,4%
Adagio	67,2	60,5	11,1%	232,5	180,7	28,7%
<i>dont CA Hébergement</i>	59,0	53,4	10,6%	208,6	161,6	29,1%
Grands Projets & Senioriales	21,1	20,0	5,7%	83,8	107,4	-22,0%
Corporate	0,4	0,0	NA	1,5	2,0	-22,6%
<b>Total</b>	<b>640,6</b>	<b>608,2</b>	<b>5,3%</b>	<b>1 914,6</b>	<b>1 769,8</b>	<b>8,2%</b>
<b>CA des activités touristiques</b>	<b>608,1</b>	<b>573,2</b>	<b>6,1%</b>	<b>1 741,5</b>	<b>1 544,2</b>	<b>12,8%</b>
<i>CA Hébergement</i>	467,7	446,1	4,8%	1 357,4	1 202,0	12,9%
<i>CA Autres activités touristiques</i>	140,4	127,1	10,5%	384,2	342,2	12,3%
<b>CA Autres</b>	<b>32,5</b>	<b>35,0</b>	<b>-7,2%</b>	<b>173,1</b>	<b>225,5</b>	<b>-23,3%</b>

### Chiffre d'affaires des activités touristiques

Le Groupe enregistre un chiffre d'affaires en hausse de près de 13% sur l'ensemble de l'exercice, portée par l'ensemble de ses marques. Le 4<sup>ème</sup> trimestre affiche une croissance de 6,1%, moins marquée que celle constatée sur les 9 premiers mois de l'exercice (+16,7%), du fait d'un effet de base historique élevé (+15,4% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021).

### Chiffre d'affaires Hébergement

#### Au 4<sup>ème</sup> trimestre

Le chiffre d'affaires Hébergement s'élève à 467,7 millions d'euros au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022/2023 en croissance de +4,8% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice précédent, tirée par une hausse du prix moyen de vente (+4,9%), le nombre de nuits vendues restant quasi-stable. Le taux d'occupation s'établit à 83,7% sur le trimestre (vs. 84,3% à l'été 2022).

L'activité est en progression sur toutes les marques :

- **Center Parcs** : +4,3%

Cette croissance, liée à une hausse du prix moyen de vente (+2,8%) et au nombre de nuits vendues (+1,5%), bénéficie à la fois :

- aux Domaines français (+3,3%, avec une performance remarquable du nouveau Domaine des Landes de Gascogne (+6,6%), ouvert en mai 2022) ;
- aux Domaines situés au BNG<sup>5</sup> (+4,8%, dont +5,9% en Allemagne, +5,4% aux Pays-Bas et +2,1% en Belgique).

Le taux d'occupation s'établit à 84,8% sur le trimestre, en retrait de 1,6 point, le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 ayant bénéficié du rebond de l'activité post-Covid.

- **Pierre & Vacances** : +3,4%

La progression du chiffre d'affaires est liée à une hausse du prix moyen de vente (+5,8%), le nombre de nuits vendues étant en baisse de -2,2%.

- Le chiffre d'affaires des résidences en France est en croissance (+1,3%), malgré une diminution<sup>6</sup> du stock exploité à bail (-4,0% de nuits offertes par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice précédent). A stock constant, l'activité est en croissance (RevPar<sup>7</sup> en hausse de 5,5%) ;
- Le chiffre d'affaires des résidences en Espagne est également en hausse (+7,8%), bénéficiant à la fois d'une progression des prix moyens de vente (+6,0%) et du nombre de nuits vendues (+1,8%).

Le taux d'occupation est en hausse de +0,8 point, à 85,3% sur le trimestre.

<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

- **Adagio** : +10,6%

Adagio continue d'afficher une croissance particulièrement dynamique, portée par la hausse du prix moyen (+10,5%), le nombre de nuits vendues restant quasi-stable.

Le taux d'occupation est en retrait de 1,1 point, à 77,9% sur le trimestre.

**Sur l'exercice**

**Au total, sur l'exercice 2022/2023, le chiffre d'affaires hébergement s'élève à 1 357,4 millions d'euros, en hausse de 12,9% par rapport à l'exercice précédent, et en croissance de 27,1% par rapport à l'exercice 2019, période référence pré-pandémie.**

Cette croissance concerne l'ensemble des marques du Groupe et de ses destinations. Elle est portée à la fois par la progression des prix moyens de vente (+8,8%), bénéficiant notamment de la montée en gamme des sites, et par une hausse du nombre de nuits vendues (+3,8%). Le taux d'occupation moyen sur l'exercice est également en croissance (+0,8 point), à 74,4%, et le taux de satisfaction clients progresse (NPS<sup>8</sup> en hausse de + 5 points pour Center Parcs et de +2 points pour Pierre & Vacances).

**Chiffre d'affaires des autres activités touristiques<sup>9</sup> :**

Au 4<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice, le chiffre d'affaires des autres activités touristiques s'élève à 140,4 millions d'euros, en croissance de 10,5% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice précédent. Il bénéficie notamment de remarquables performances de l'activité de maeva.com (+15,2%), portées par une très bonne saison sur le produit camping, et d'une hausse du chiffre d'affaires des activités sur sites dans les Domaines Center Parcs, fruit des initiatives prises pour enrichir l'offre de service.

Sur l'ensemble de l'exercice, le chiffre d'affaires des autres activités touristiques s'établit à 384,2 millions d'euros, en croissance de 12,3%.

**Autres chiffres d'affaires :**

Au 4<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2022/2023, le chiffre d'affaires des autres activités s'établit à 32,5 millions d'euros, à comparer à 35,0 millions d'euros au 4<sup>ème</sup> trimestre 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 11,0 millions d'euros (à comparer à 15,0 millions d'euros au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021/2022).
- des Senioriales pour 14,6 millions d'euros (vs 17,5 millions d'euros au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021/2022) ;
- de la Direction des Grands Projets pour 6,5 millions d'euros, à comparer à 0,3 million d'euros au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021/2022.

Au total, sur l'ensemble de l'exercice, le chiffre d'affaires des autres activités s'établit à 173,1 millions d'euros, en baisse de 23,3% par rapport à l'exercice précédent.

## 2] Perspectives

**Prévisions financières pour l'exercice 2022/2023**

Ces performances confortent les prévisions financières du Groupe pour l'exercice 2022/2023, révisées à la hausse le 18 avril 2023 comme suit:

- Un EBITDA ajusté Groupe à plus de 130 millions d'euros
- Une génération de flux de trésorerie opérationnels à plus de 50 millions d'euros

**Performances opérationnelles attendues pour le 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice**

Le portefeuille de réservations touristiques engrangé à date pour le 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice 2023/2024 est en hausse par rapport à celui de l'exercice précédent, pour l'ensemble des marques du Groupe. La croissance de l'activité est tirée à la fois par une hausse du prix moyen de vente et par un effet volume.

## 3] Agenda financier

Les résultats annuels 2022/2023 du Groupe seront publiés le 1<sup>er</sup> décembre 2023 avant bourse.

<sup>8</sup> Le Net Promoter Score correspond à la différence entre le nombre de « promoteurs » et le nombre de « détracteurs » lorsque l'on pose la question « recommanderiez-vous ce site à vos amis et famille ? ».

<sup>9</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

#### 4] 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 4<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2022/2023 s'élève à 614,9 millions d'euros (et à 1 786,5 millions d'euros sur l'exercice), à comparer à 574,1 millions d'euros au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021/2022 (et à 1 612,3 millions d'euros sur l'exercice précédent). La progression du chiffre d'affaires sur l'exercice concerne l'ensemble des marques, bénéficiant à la fois d'une hausse des prix moyen de vente et du nombre de nuits vendues.

<i>en millions d'euros</i>	<b>2022/2023</b> <i>selon reporting opérationnel</i>	<i>Retraitement</i> <i>IFRS 11</i>	<i>Incidence</i> <i>IFRS 16</i>	<b>2022/2023</b> <i>IFRS</i>
Center Parcs	377,4	-	-1,9	375,6
Pierre & Vacances	174,4	-	-	174,4
Adagio	67,2	-17,0	-	50,2
Grands Projets & Senioriales	21,1	-4,8	-1,9	14,3
Corporate	0,4	-	-	0,4
<b>Total CA 4<sup>ème</sup> trimestre 2022/2023</b>	<b>640,6</b>	<b>-21,8</b>	<b>-3,8</b>	<b>614,9</b>

<i>en millions d'euros</i>	<b>2022/2023</b> <i>selon reporting opérationnel</i>	<i>Retraitement</i> <i>IFRS 11</i>	<i>Incidence</i> <i>IFRS 16</i>	<b>2022/2023</b> <i>IFRS</i>
Center Parcs	1 170,0	-6,4	-36,5	1 127,1
Pierre & Vacances	426,7	-	-	426,7
Adagio	232,5	-56,7	-	175,8
Grands Projets & Senioriales	83,8	-21,8	-6,8	55,2
Corporate	1,5	-	-	1,5
<b>Total CA FY 2022/2023</b>	<b>1 914,6</b>	<b>-84,8</b>	<b>-43,3</b>	<b>1 786,5</b>

<i>en millions d'euros</i>	<b>2021/2022</b> <i>selon reporting opérationnel</i>	<i>Retraitement</i> <i>IFRS 11</i>	<i>Incidence</i> <i>IFRS 16</i>	<b>2021/2022</b> <i>IFRS</i>
Center Parcs	361,2	-10,7	-4,6	345,8
Pierre & Vacances	166,6	-	-	166,6
Adagio	60,5	-14,7	-	45,7
Grands Projets & Senioriales	20,0	-3,6	-0,4	16,0
Corporate	0,0	-	-	0,0
<b>Total CA 4<sup>ème</sup> trimestre 2021/2022</b>	<b>608,2</b>	<b>-29,1</b>	<b>-5,0</b>	<b>574,1</b>

<i>en millions d'euros</i>	<b>2021/2022</b> <i>selon reporting opérationnel</i>	<i>Retraitement</i> <i>IFRS 11</i>	<i>Incidence</i> <i>IFRS 16</i>	<b>2021/2022</b> <i>IFRS</i>
Center Parcs	1 067,0	-32,0	-51,5	983,4
Pierre & Vacances	412,6	-0,1	-	412,5
Adagio	180,7	-42,2	-	138,5
Grands Projets & Senioriales	107,4	-16,2	-15,4	75,8
Corporate	2,0	-	-	2,0
<b>Total CA FY 2021/2022</b>	<b>1 769,8</b>	<b>-90,5</b>	<b>-67,0</b>	<b>1 612,3</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 de l'exercice.

#### 4] Evolution des KPI opérationnels

	Prix moyen de vente <i>(par nuit, pour un hébergement)</i>		Nombre de nuits vendues		Taux d'occupation	
	€ (HT)	Var % N-1	Unités	Var % N-1	%	Var pts N-1
Center Parcs	209,8	+2,8%	1 374 237	+1,5%	84,8%	-1,6 pts
Pierre & Vacances	127,7	+5,8%	942 653	-2,2%	85,3%	+0,8 pts
Adagio	117,1	+10,5%	504 225	+0,1%	77,9%	-1,1 pts
<b>Total 4<sup>ème</sup> trimestre 2022/2023</b>	<b>165,8</b>	<b>+4,9%</b>	<b>2 821 115</b>	<b>0,0%</b>	<b>83,7%</b>	<b>-0,6 pts</b>

	Prix moyen de vente <i>(par nuit, pour un hébergement)</i>		Nombre de nuits vendues		Taux d'occupation	
	€ (HT)	Var % N-1	Unités	Var % N-1	%	Var pts N-1
Center Parcs	177,5	+5,2%	4 789 678	+7,5%	76,6%	+1,2 pts
Pierre & Vacances	120,3	+6,6%	2 481 533	-3,0%	70,1%	-1,5 pts
Adagio	108,6	+23,7%	1 920 825	+4,4%	75,6%	+3,2 pts
<b>Total FY 2022/2023</b>	<b>147,7</b>	<b>+8,8%</b>	<b>9 192 036</b>	<b>+3,8%</b>	<b>74,4%</b>	<b>+0,8 pts</b>

**Pour toute information :**

**Relations Investisseurs et Opérations Stratégiques**

Emeline Lauté  
+33 (0) 1 58 21 54 76  
[info.fin@groupepvc.com](mailto:info.fin@groupepvc.com)

**Relations Presse**

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