

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2023/2024

Incluant le Rapport Financier Annuel



Sommaire

1	PRÉSENTATION DU GROUPE	5
	1.1 Présentation du Groupe	6
	1.2 Renseignements sur la Société	15
	1.3 Informations relatives au capital	19
	1.4 Actionnariat	21
	1.5 Indicateurs boursiers	24
2	GESTION DES RISQUES	25
	2.1 Dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques	26
	2.2 Facteurs de risques	27
	2.3 Assurance et couverture des risques	36
	2.4 Élaboration de l'information financière et comptable	37
3	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	41
	3.1 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	42
	3.2 Composition des organes d'administration et de direction	44
	3.3 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	53
	3.4 Rémunérations des mandataires sociaux	60
	3.5 Synthèse des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux	73
	3.6 Éléments de rémunération en capital	75
	3.7 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital	81
	3.8 Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	82
	3.9 Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société	83
	3.10 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	83
	3.11 Conventions réglementées	84
	3.12 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	85
4	DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE	87
	4.1 Un Groupe engagé pour un tourisme à impact positif	90
	4.2 Contribuer au dynamisme des territoires	96
	4.3 Engager nos collaborateurs	99
	4.4 Accélérer notre transition écologique	116
	4.5 Taxonomie Verte	133
	4.6 Note méthodologique	141
	4.7 Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière	144
	4.8 Tableau de concordance DPEF	148
	4.9 Plan de vigilance	148
5	ÉTATS FINANCIERS	151
	5.1 Analyse des résultats consolidés	152
	5.2 États financiers consolidés	164
	5.3 Analyse des résultats de la Société	225
	5.4 États financiers sociaux	231
6	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	263
	6.1 Responsable du document et du contrôle des comptes	264
	6.2 Commissaires aux Comptes	264
	6.3 Informations incluses par référence	265
	6.4 Documents accessibles au public	265
	6.5 Tables de concordance	266

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Incluant le Rapport Financier Annuel
2023/2024

Le Document d'enregistrement universel peut être consulté
et téléchargé sur le site www.groupepvc.com

Ce document est une reproduction de la version officielle qui a été établie au format ESEF
(European Single Electronic Format).



Le Document d'enregistrement universel a été déposé le 23 décembre 2024 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération⁽¹⁾ et, le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

⁽¹⁾ Ou note relative aux titres financiers.

PROFIL ET CHIFFRES CLÉS au 30 septembre 2024

Un groupe leader européen du tourisme de proximité à impact positif

13 000 collaborateurs au service de près de 8 millions de clients

1 MÉTIER

LEADER EUROPÉEN DU TOURISME DE PROXIMITÉ À IMPACT POSITIF

◆ Exploitation à bail ou gestion sous mandat/franchise d'un parc touristique détenu par des propriétaires individuels (46 %) ou institutionnels (54 %)



◆ Commercialisation de séjours touristiques (produits du Groupe ou hébergements de partenaires tiers) auprès de clients français (37 %) et étrangers (63 %)

4 MARQUES PRINCIPALES

CenterParcs

PIERRE & VACANCES

ADAGIO APARTHOTEL

maeva.com

1 913 millions*

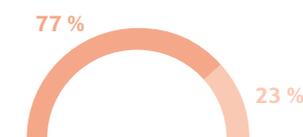
d'euros de chiffre d'affaires en 2023 / 2024

Répartition du CA Groupe par secteur opérationnel



Center Parcs
Pierre & Vacances
Adagio
maeva
Autres (Grands Projets, Senioriales et Corporate)

Répartition du CA tourisme (1 806 millions d'euros) par activité



Hébergement
Autres activités (activités sur site, maeva.com, honoraires de mandats, franchises...)

Répartition du CA hébergement par destination



Campagne (Center Parcs et Villages Nature Paris)
Mer (Pierre & Vacances)
Montagne (Pierre & Vacances)
Ville (Adagio)

* Chiffre d'affaires consolidé selon le Reporting opérationnel

57 ANS D'HISTOIRE

1967

Gérard Brémond lance à Avoriaz un nouveau concept de station touristique, sans voiture et à l'architecture intégrée dans son environnement. Il propose la vente sur plan d'appartements sous condition que les acquéreurs louent leur bien aux périodes où ils ne l'occupent pas, en assumant pour eux toutes les contraintes de gestion et d'entretien.

1970-1997

Le Groupe se développe par l'acquisition de sociétés, la reprise de sites et les développements touristiques majeurs comme Cap Esterel, Port-Bourgenay, Port-Crouesty, Pont-Royal...

1999

Le Groupe s'introduit en Bourse afin de se donner les moyens de son expansion en France et à l'international.

Années 2000

La croissance s'accélère avec l'acquisition de Orion Vacances, GranDorado (2000), Maeva (2001), Center Parcs Europe (50 % en 2001 puis 100 % en 2003), Résidences MGM (2002), Sunparks (2007), Les Senioriales (2007) et Citéa (2011). En 2007, PVCP et Accor s'associent pour développer un réseau de résidences urbaines sous la marque Adagio City Aparthotel.

2014

PVCP développe une nouvelle activité de distribution de location de vacances en ligne et de gestion locative avec sa plateforme maeva.com.

2021

Lancement du plan stratégique RéInvention.

2022

Restructuration financière et capitalistique du Groupe. Nouvel actionariat et gouvernance entièrement renouvelée.

2024

Un Groupe en avance sur sa feuille de route, avec un retour à un résultat net positif et une situation financière assainie, confirmant la sortie définitive de la période de restructuration.

PRÈS DE 340 SITES* EXPLOITÉS EN EUROPE



* Stock géré à bail, en mandat de gestion ou en franchises / master-franchises, hors stock en multipropriété et hors mandats de commercialisation.

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Georges Sampeur

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Franck Gervais

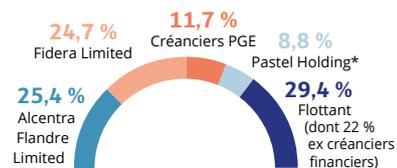
9 ADMINISTRATEURS, dont

1 REPRÉSENTANT DES SALARIÉS

4 MEMBRES INDÉPENDANTS

3 FEMMES

RÉPARTITION DU CAPITAL au 30 septembre 2024



* Pastel Holding (affilié d'Atream).

[Cette page est volontairement laissée vierge]



PRÉSENTATION DU GROUPE

1

1.1	Présentation du Groupe	6	1.4	Actionnariat	21
1.1.1	Modèle économique	6	1.4.1	Répartition du capital et des droits de vote au 30 septembre 2024	21
1.1.2	Une offre touristique unique	8	1.4.2	Évolution du capital et des droits de vote	21
1.1.3	Environnement concurrentiel	9	1.4.3	Actionnariat des salariés/plan d'épargne d'entreprise du Groupe	22
1.1.4	Synthèse du modèle d'affaires	11	1.4.4	Participation	22
1.1.5	Stratégie Beyond RéInvention	12	1.4.5	Déclarations de franchissement de seuil	22
1.1.6	Perspectives	14	1.4.6	Rapport sur les actions auto-détenues	22
1.2	Renseignements sur la Société	15	1.4.7	Décision AMF de dérogation au dépôt d'une offre publique d'acquisition	23
1.2.1	Renseignements de caractère général	15	1.4.8	Descriptif du programme soumis pour autorisation à l'Assemblée Générale Mixte du 13 février 2025	23
1.2.2	Organisation juridique de Pierre et Vacances	17	1.4.9	Politique de distribution de dividendes des cinq derniers exercices – délai de prescription des dividendes	23
1.3	Informations relatives au capital	19	1.5	Indicateurs boursiers	24
1.3.1	Capital social	19			
1.3.2	Capital potentiel	19			
1.3.3	Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices	20			

1.1 Présentation du Groupe

Créé en 1967, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs **est le premier acteur européen du tourisme de proximité réinventé.**

Le Groupe est créateur de bonheurs partagés en tribu pour des expériences authentiques et à impact positif. Il développe des concepts de vacances et de loisirs innovants pour proposer des séjours en pleine conscience et porteurs de sens. Près de 8 millions de clients y sont accueillis chaque année, séduits par une offre diversifiée de location de vacances avec services et

activités à la carte, à la montagne, à la mer, à la campagne ou au cœur des villes, en France et au-delà de nos frontières.

Le Groupe exploite un parc touristique de près de 340⁽¹⁾ sites (résidences, villages ou hôtels), détenus par des investisseurs tiers et opérés sous 4 marques principales : Pierre & Vacances, Center Parcs, maeva et Aparthotels Adagio®.

1.1.1 Modèle économique

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs opère, par son plan stratégique « RéInvention » lancé en mai 2021, un changement de modèle et de culture d'entreprise en concentrant ses priorités sur ses activités touristiques, son métier de développeur immobilier n'étant qu'un support au développement d'une offre touristique rentable, centrée sur l'expérience client.

l'échéance des baux, le Groupe peut être amené à ajuster la proposition faite au propriétaire dans le cadre du renouvellement de son bail pour assurer une cohérence entre l'évolution du contexte économique et des performances touristiques et celle des loyers.

Au 30 septembre 2024, près de 85 % du parc touristique exploité par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est géré à bail.

1.1.1.1 Un modèle peu capitalistique

Pour l'essentiel de son parc touristique, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'est pas propriétaire des actifs qu'il opère. Le parc exploité relève à la fois d'acquisitions externes (maeva en 2001, Center Parcs en 2003, Sunparks et Adagio en 2007, Intrawest en 2009...), de la reprise en gestion ou en franchise de résidences existantes, mais également historiquement de la réalisation de résidences et villages par les services immobiliers du Groupe (maîtrise d'ouvrage). Les unités d'hébergement touristique étaient alors vendues auprès d'investisseurs particuliers⁽²⁾ (vente à la découpe) et/ou institutionnels (ventes « en bloc » de groupes d'unités d'hébergement).

Contrats de gestion

En complément de l'exploitation à bail, le Groupe exploite des résidences en mandat : le propriétaire confie alors au Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs la commercialisation locative de son bien sur des périodes prédéfinies. Le Groupe est prestataire de services, facturant des honoraires de gestion. Les résultats d'exploitation sont acquis au propriétaire.

Dans les Domaines Center Parcs, les équipements centraux, composés de commerces, boutiques et espaces aquatiques appartiennent à des propriétaires institutionnels ou à des sociétés d'économie mixte. Dans les résidences et villages Pierre & Vacances, le Groupe reste généralement propriétaire d'une partie des locaux commerciaux (restaurants, bars, salles de séminaire...), des services généraux et des équipements de loisirs (centres aquatiques, installations sportives, clubs pour enfants...).

Cette activité s'est notamment développée avec la création de maeva.com en 2014 : pour les particuliers propriétaires d'une résidence secondaire et les agences de location saisonnière affiliée, maeva.com offre avec maeva Home une offre « tout en un » (optimisation du revenu locatif, gestion complète du bien, stratégie de rénovation). Initialement destinée aux anciens propriétaires à bail du Groupe, en quête d'une solution alternative de gestion professionnelle et performante, cette offre est désormais accessible à tout propriétaire particulier loueur en location saisonnière initialement séduit par les services d'agences immobilières ou d'acteurs du Web tels qu'Abritel ou Airbnb.

Le mandat de gestion se développe également sur les autres marques du Groupe :

1.1.1.2 Une exploitation touristique historiquement à bail, évoluant vers des modèles *asset-light* et *dé-risqués*

Exploitation à bail

Le Groupe est, pour l'essentiel, preneur à bail des actifs qu'il exploite : un bail de location est conclu avec les propriétaires des murs pour une durée de 9 à 15 ans, le Groupe s'engageant ainsi à verser au bailleur un loyer fixe ou variable (dépendant des performances de l'exploitation) avec ou sans minimum garanti. Les résultats après imputation du loyer sont acquis au Groupe. À

- ♦ pour Pierre & Vacances, un premier contrat a été signé à Cassis avec une ouverture en juillet 2023. En Espagne, le Groupe gère 12 résidences sous mandat ;

- ♦ Center Parcs Europe opère actuellement 2 Domaines sous mandat : les parcs Sandur aux Pays-Bas et Terhills Resort en Belgique. Un 3^e Domaine sous mandat de gestion ouvrira en 2024 au Danemark : le Center Parcs de Nordborg. Par ailleurs, le Groupe poursuit ses recherches sur ses marchés existants, principalement l'Allemagne et la Scandinavie, mais aussi sur de nouvelles destinations comme l'Italie ;

- ♦ pour Adagio, 10 Aparthotels sont gérés sous mandat par la joint-venture (en sus des 52 mandats confiés par Pierre & Vacances à la joint-venture Adagio).

(1) Stock géré à bail, en mandat de gestion ou en franchises / master-franchises, hors stock en multipropriété et hors mandats de commercialisation.

(2) Au 30 septembre 2024, 46 % des appartements exploités sont détenus par des personnes physiques et 54 % par des institutionnels.

Contrats de franchise

La résidence sous franchise est gérée et exploitée par un tiers et le Groupe perçoit un pourcentage du chiffre d'affaires pour l'utilisation de sa marque.

La franchise est à date privilégiée par Adagio pour son développement à l'international : 29 résidences sont gérées sous franchise ou master-franchise à l'étranger (Émirats Arabes Unis, Arabie Saoudite, Brésil, Russie, Allemagne, Pays-Bas, Belgique, Royaume-Uni, Malte, Maroc). En France, 14 appartements sont sous franchise.

La franchise se développe également sous la marque Pierre & Vacances, avec 11 résidences sous franchise à date. D'autres projets sont en cours de négociation.

Mandats de commercialisation de résidences partenaires

Afin de développer l'offre de Pierre & Vacances à l'international, le Groupe a conclu des accords de commercialisation d'une partie du stock de sites partenaires autonomes qui répondent à tous les standards de qualité et de services de la marque.

En 2024, Pierre & Vacances commercialise ainsi près de 170 résidences ou villas, en France ou à l'étranger. Ce réseau de partenaires couvre 20 destinations de qualité dans 8 pays : France (Corse et Réunion), Espagne (dont les Canaries et les Baléares), Italie (Sardaigne, Sicile, Italie continentale), Croatie, Portugal (dont Madère), Grèce (continentale et les îles), Malte et Île Maurice. Plus de 20 % de ces résidences proposent un cadre et des prestations de très haut standing permettant ainsi de doubler l'offre de Pierre & Vacances premium. Grâce à ces sites, le Groupe propose également de nouvelles typologies d'hébergement comme des villas avec piscines privées (à l'Île Maurice, en Crète ou au Portugal).

1.1.1.3 Une nouvelle vision de l'activité immobilière, support au développement de l'offre touristique

L'immobilier au service d'un développement quantitatif de l'offre touristique, maîtrisé et sélectif

La rentabilité des activités touristiques du Groupe prime sur toute considération de marge immobilière. Les critères de développement de tout nouveau projet sont définis par l'exploitation touristique : zone de chalandise et environnement concurrentiel, attractivité du concept et de l'emplacement, taux d'effort ⁽¹⁾ maximum acceptable.

Ce changement d'approche dans le développement du Groupe explique la sélectivité des projets retenus et la priorité donnée aux modèles *asset-light* d'ici à 2028 :

- ◆ Center Parcs : extensions prévues sur 7 Domaines existants et un seul nouveau Domaine, exploité en mandat de gestion : le Domaine de Nordborg au Danemark (440 cottages, ouverture en 2025) ;
- ◆ Pierre & Vacances : une dizaine de nouveaux sites à bail (environ 500 unités d'hébergement) et une forte croissance du développement en *asset-light* (plus de 1 000 unités d'hébergement additionnelles) ;
- ◆ Adagio : une centaine de nouvelles résidences, dont les 3/4 en franchise.

Une commercialisation immobilière dérisquée

Dans le cadre des Opérations de Restructuration du Groupe, une société foncière (SCI Pastel Développement) a été constituée en août 2022 par Atream et d'autres partenaires institutionnels. Cette foncière a pour objet d'acquérir, le cas échéant, en l'état futur d'achèvement, et donner à bail notamment au Groupe des résidences, domaines de vacances, y compris des équipements, des hôtels, des écovillages et toute autre forme d'hébergement touristique, dans l'ensemble des territoires au sein desquels le Groupe intervient.

La SCI Pastel Développement, pour ceux des projets que le Groupe réalisera avec elle, assurera le financement des projets, supprimant ainsi le risque de portage de ces actifs par le Groupe. Le Groupe ne sera ainsi plus contraint d'engager une phase de pré-commercialisation de ses projets avant le lancement des travaux, qui pourront débuter dès l'accord de la SCI pour l'acquisition du projet, et sa location subséquente au Groupe.

Les activités liées à la recherche d'actifs, au développement, à la construction et à la maîtrise d'ouvrage demeureront en revanche exercées par le Groupe, et ce dernier continuera à exercer l'activité de commercialisation pour les projets qu'il ne réaliserait pas avec la foncière.

L'immobilier au service d'un développement qualitatif de l'offre touristique

Les filiales immobilières du Groupe sont également au service du développement qualitatif du parc touristique. La rénovation régulière des résidences et villages est l'un des piliers de l'attractivité des marques, qui se maintiennent ainsi en permanence à la pointe du marché. Les investissements réalisés sur les actifs exploités, financés par le Groupe et / ou par les propriétaires bailleurs, participent à la montée en gamme du parc pour une offre plus qualitative et expérientielle.

Le Groupe procède également à des opérations immobilières de rénovation, consistant en la revente, pour le compte des propriétaires institutionnels, de Domaines Center Parcs en état futur de rénovation à des investisseurs individuels et/ou institutionnels. Cette stratégie offre un second souffle à ces Domaines en assurant les financements nécessaires aux rénovations, tout en offrant une liquidité de leur investissement aux propriétaires institutionnels.

(1) Le taux d'effort correspondant au ratio charges de loyer/EBITDAR, ou encore charges de loyer/chiffre d'affaires hébergement.

1.1.2 Une offre touristique unique

Le Groupe propose sous ses différentes marques une palette de destinations, d'hébergement et de niveaux de confort. Il associe des services à la carte à la location des hébergements, permettant ainsi au client de moduler en toute liberté son budget vacances et de choisir ses activités en fonction de ses envies.

NB : le nombre de sites et d'unités d'hébergement présenté ci-dessous correspond au stock géré à bail, en mandat de gestion ou en franchises / master-franchises, hors stock en multipropriété et hors mandats de commercialisation.



176 sites – 16 337 appartements et maisons

Des résidences de vacances en France, en Europe du Sud et à l'international, au cœur des plus belles stations touristiques à la mer, à la campagne et à la montagne.

Des appartements ou des maisons prêts-à-vivre et des services inclus ou à la carte pour des séjours qui allient confort, liberté et nature.



29 sites – 18 304 cottages

Dans de vastes Domaines préservés situés à proximité des pôles urbains européens, des cottages spacieux et confortables implantés autour d'un dôme, qui regroupe commerces, restaurants et services ainsi que l'Aqua Mundo, pour de multiples activités de détente et de loisirs.



132 sites – 14 708 appartements

Des appartements spacieux tout équipés avec cuisine et services hôteliers au cœur des grandes villes en Europe et dans le monde, pour des moyens et longs séjours, affaires ou loisirs.



50 000 hébergements en ligne – 3 500 mandats de gestion

Première plateforme de distribution et services en France et en Europe, maeva accompagne chaque année plus de 150 000 familles dans leur projet de vacances et plus 6 300 partenaires hébergeurs particuliers et professionnels du tourisme dans leur développement.

maeva opère les marques maeva.com, Campings maeva, maeva Home et La France du Nord au Sud sur le marché français et la marque Vacancesoleil sur les marchés Européens.

Une implantation européenne, privilégiant un tourisme de proximité

Plus de 70% de la clientèle du Groupe est domestique. Une spécificité du Groupe est la diversité de ses destinations en Europe, permettant à la majorité de ses clients de se rendre en voiture sur leur lieu de vacances. L'objectif est d'être à la fois présent à proximité des grandes agglomérations pour faciliter l'accès aux courts séjours, mais aussi de proposer un produit long séjour pour des vacances plus traditionnelles.

Une clientèle diversifiée

85% de la clientèle du Groupe est familiale. Toutefois, la diversification de son offre produits (courts séjours, arrivées flexibles, développement et enrichissement des activités sur sites, offres packagées...) permet au Groupe d'attirer aussi bien les

seniors que les millennials, les groupes que les couples sans enfant. Dans les Aparthotels Adagio®, le profil de la clientèle, historiquement majoritairement représenté par la clientèle d'affaires, a évolué avec la pandémie du Covid : la clientèle « loisirs » représente désormais 60 % des clients.

Un poids prépondérant de la distribution directe

La commercialisation du parc touristique est assurée à plus de 80 % par des canaux de distribution directs, dont près de la moitié via les sites web du Groupe, ce qui présente l'avantage d'un coût réduit. Afin d'élargir son portefeuille de clients et de remplir au mieux les ailes de saison, le Groupe a également recours à de la distribution indirecte, par des agences et des tour-opérateurs intervenant sur l'ensemble des pays européens.

1.1.3 Environnement concurrentiel

1.1.3.1 Un acteur de référence

Avec près de 340 sites et 49 000 appartements exploités à bail ou en *asset-light*, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est leader en Europe sur ce marché.

Le secteur des Résidences de Tourisme et appartements représente ¼ de l'hébergement touristique en France, avec un parc de près de 2 300 résidences et 178 500 appartements. Sur ce marché français, le Groupe occupe une position de leader avec plus de 220 résidences.

Le Groupe fait face à une concurrence multiple, composée d'acteurs traditionnels (résidences de tourisme – Odalys, Appart'City, Lagrange, Goelia, Vacanceole, Belambra, Club Med... – hôtellerie de plein air...) mais également digitaux (distributeurs spécialisés et C to C – Airbnb, HomeAway...). En Europe du Nord, les principaux concurrents de Center Parcs Europe sont Roompot (200 parcs de bungalows aux Pays-Bas, Allemagne, Belgique, France et Espagne) et Landal Greenparks (115 parcs dans 9 pays, soit près de 13 700 logements aux Pays-Bas, Allemagne, Autriche, Belgique...).

Dans un tel contexte concurrentiel, le Groupe s'applique à mettre en avant ce qui le différencie, c'est-à-dire la garantie d'un niveau de qualité que seules les grandes marques peuvent apporter, la souplesse avec des vacances plus ou moins longues, des offres et thématiques personnalisables, des gammes de prix variées (alliant transport, services et activités) et du choix en matière de destination.

1.1.3.2 Des atouts concurrentiels forts

À travers un éventail de marques complémentaires et différenciées, le Groupe propose une offre complète et unique de locations meublées avec services à la carte. Dans le contexte actuel, **sa capacité à répondre aux attentes de chacun** est un élément de choix déterminant, notamment en termes de location meublée (des appartements et maisons prêts à vivre, en autonomie), de flexibilité (durée des séjours, jours de départ et d'arrivée), de services et d'animation pour tous, de restauration, de prix et de sécurité.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs présente à cet égard de **nombreux atouts par rapport à ses concurrents** :

- ♦ une grande diversité de destinations en Europe dans quatre univers : mer, montagne, campagne et ville ;
- ♦ une position unique, étant le seul acteur présent à la fois sur le segment des résidences de vacances, des villages de vacances et des résidences urbaines ;
- ♦ une image de marque et une notoriété forte, un réseau commercial étendu et une présence significative sur les réseaux sociaux ;
- ♦ un portefeuille de marques équilibré allant de l'offre économique (ex : maeva) au tourisme haut de gamme (ex : Pierre & Vacances premium – Center Parcs VIP – Adagio premium) ;
- ♦ un tourisme de proximité, offrant une formule de vacances économique (plus de 90 % de nos clients se rendent en voiture

sur nos sites) et moins exposée aux risques géopolitiques, climatiques et sanitaires ;

- ♦ une offre flexible (services à la carte, modularité des durées de séjours et des dates de départ et d'arrivée) ;
- ♦ une offre sécurisée par rapport à l'offre du « C2C » (Airbnb, Homeaway...) : mesures sanitaires strictes et normées, réception, gardiens, qualité des appartements et des emplacements assurée par une offre standardisée.

1.1.3.3 Réglementations

Dans le cadre de ses activités, le Groupe est soumis à différentes réglementations :

- ♦ **la réglementation relative à la protection des consommateurs ou des locataires** avec la directive européenne 2015/2302 du 25 novembre 2015 dite « DVAF » relative aux voyages à forfait et aux prestations de voyage liées (DVAF) transposée par l'ordonnance 2017-1717 du 20 décembre 2017. La DVAF a pour objectif général d'assurer un niveau élevé de protection des voyageurs en précisant le régime juridique des forfaits touristiques et en définissant un régime juridique pour les nouvelles combinaisons de services de voyage, permises notamment par Internet. Les assemblages de prestations touristiques sont ainsi pris en compte et donnent naissance à la catégorie nouvelle des prestations de voyage liées ;
- ♦ **la réglementation relative à la conformité**, avec la loi n° 2017-399 relative au devoir de vigilance des sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordre, le règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016 dit « RGPD » relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données ou encore la loi 2016-1691 du 9 décembre 2016 dite « Sapin II » relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique ;
- ♦ **la réglementation relative aux agents de voyages** : notamment la loi 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques et plus généralement les dispositions du Code du tourisme : obligations d'immatriculation, agréments, obligations d'informations, fourniture de garantie financière ou bien d'assurance ;
- ♦ **la réglementation applicable aux établissements recevant du public** : les immeubles sont destinés à recevoir du public doivent être aménagés et exploités dans des conditions définies par les articles R. 162-8 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées et par les articles R. 143-1 et suivants dudit Code, qui permettent de prévenir les risques d'incendie et de panique ;
- ♦ **la réglementation relative à l'eau** : les actifs de grande envergure doivent respecter la réglementation sur l'eau pour l'utilisation et les rejets qu'ils génèrent, et notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales, conformément aux articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement ;

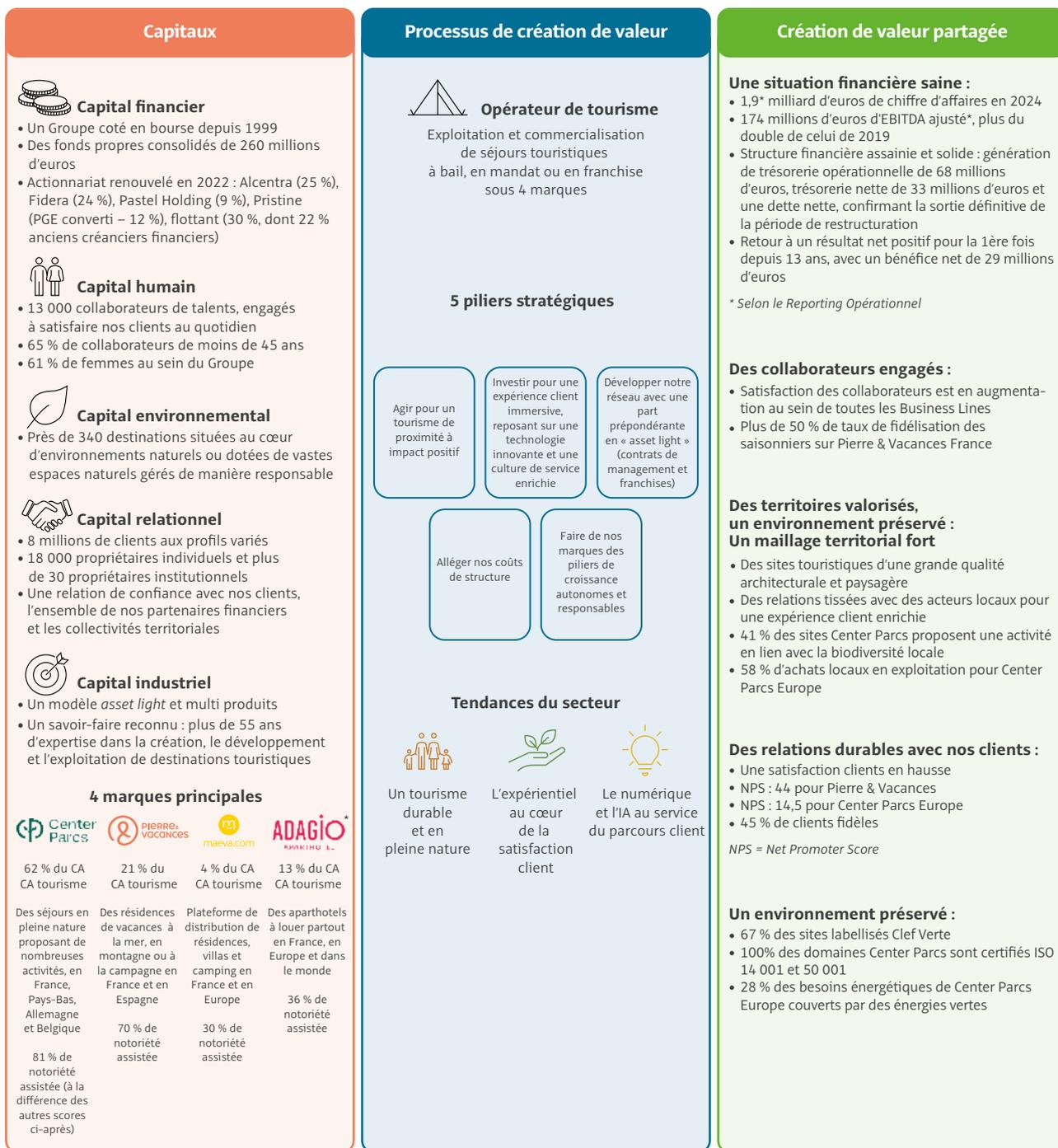
♦ **la réglementation relative aux risques naturels et technologiques** : Les acquéreurs ou les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels, technologiques voire miniers, doivent être informés par le vendeur ou par le bailleur de l'existence de ces risques. Un état des risques, dénommé « État des risques et pollutions » est établi conformément au modèle

défini par arrêté ministériel, est annexé au contrat de location ou à toute promesse de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente.

Pour les risques liés à la réglementation et en particulier à son évolution voir la section 2.2.2.3 « *Risques réglementaires* » du présent Document d'enregistrement universel.

1.1.4 Synthèse du modèle d'affaires

Notre Raison d'Être : « Nous nous engageons, en tant qu'acteur européen du tourisme de proximité, pour que chacun redécouvre l'essentiel dans un environnement préservé »



*Joint-Venture détenue à 50% par le Groupe PVCP et à 50 % par le Groupe Accor

1.1.5 Stratégie Beyond RéInvention

Le 18 mai 2021, le Groupe a annoncé son plan stratégique, RéInvention. Ce plan, **créateur de performance et de valeur, repose sur une nouvelle vision d'un tourisme de proximité réinventé**, avec trois décisions majeures :

- ◆ une modernisation radicale et une montée en gamme généralisée de notre offre ;
- ◆ la bascule d'une offre d'hébergeur à une offre 100 % expérientielle, plus digitale, personnalisée et servicielle ;
- ◆ un développement raisonné et dérisqué.

Le 30 mai 2024, le Groupe a dévoilé son ambition 2028 Beyond ReInvention. Ce plan permet d'engager le groupe dans une croissance substantielle en accélérant la dynamique endanchée ces 3 dernières années à travers le plan RéInvention, autour de 5 piliers créateurs de valeur :

1. Agir pour un tourisme de proximité à impact positif
2. Investir pour une expérience client immersive, reposant sur une technologie innovante et une culture de service enrichie
3. Développer notre réseau avec une part prépondérante en « asset light » (contrats de management et franchises)
4. Alléger nos coûts de structure
5. Faire de nos marques des piliers de croissance autonomes et responsables

Décisions stratégiques et avancées 2024

1. Agir pour un tourisme de proximité à impact positif

Une approche responsable placée au cœur de nos marques, services et processus, pour contribuer à transformer le Groupe et l'industrie du tourisme en créant un modèle plus résilient, et s'articulant autour de 4 leviers :

- ◆ Responsabilité sociale et sociétale (développer le capital humain pour tous nos employés dans leur diversité et aider, via la Fondation du Groupe, les familles vulnérables à se reconnecter) ;
- ◆ Transition énergétique (réduction de nos émissions de gaz à effet de serre) ;
- ◆ Gestion des risques climatiques et de la ressource en eau ;
- ◆ Biodiversité, avec notamment une ambition de zéro artificialisation nette pour les nouveaux projets Center Parcs.

Réalisations 2024

Diversité et mixité

- ◆ 53% de femmes à des positions de management, 25% de femmes au Comité Exécutif du Groupe (contre 10% en 2023).
- ◆ Forte croissance de l'e-NPS, de 10 à 15 points suivant les Business Lines du Groupe.
- ◆ Fondation : plus de 15 000 familles aidées, 10 associations partenaires.

Contribution à la neutralité carbone

- ◆ Amélioration de la performance énergétique et baisse de nos besoins sur sites à travers des Investissements en partenariat avec des acteurs industriels, en coordination avec nos bailleurs et avec le support de l'Ademe, avec laquelle un contrat cadre a été signé en 2024.
- ◆ Labélisation : 71% des résidences⁽¹⁾ Pierre & Vacances en France sont labélisées Clé Verte, 36% des camping maeva ont un affichage environnemental ADEME, maintien de la labellisation Clé Verte et des certifications ISO14001 et ISO50001 à 100% des sites en Europe.
- ◆ Décarbonation (scope 1 & 2) : -22% vs 2019.
- ◆ Consommation d'énergie par nuitée en baisse de -14,6% vs 2019 pour Center Parcs, et de -11,9% vs 2022 pour Pierre & Vacances.
- ◆ 28% d'énergies vertes dans les consommations des Domaines.

Gestion des ressources en eau

- ◆ Baisse de la consommation d'eau par nuitée sur de -5,3% vs 2019 pour Center Parcs, et de -20,2% pour Pierre & Vacances.

Biodiversité :

- ◆ 41% d'activités Nature chez Center Parcs.
- ◆ 67% des Domaines dotés d'un plan de gestion écologique (vs 19% en 2023).

2. Investir pour une expérience client immersive, reposant sur une technologie innovante et une culture de service enrichie

- ◆ Premiumiser l'offre au-delà de l'hébergement (développer les services, la restauration et la vente au détail, proposer des offres uniques et personnalisées).
- ◆ Enchanter l'expérience clients (développement d'une expérience immersive en mettant l'accent sur les événements saisonniers et les activités de loisirs, internalisation de certaines activités).
- ◆ Développer la culture du service, notamment au travers de programmes de formation et d'initiatives de reconnaissance des collaborateurs.
- ◆ Développer la technologie au service de notre ambition en matière d'expérience client, d'efficacité opérationnelle et de régénération (hyperpersonnalisation, déploiement complet du parcours client numérique sur site, développement de l'IA générative, analyse du comportement des visiteurs, service clientèle / assistant de voyage, création de contenu marketing, assistant au codage de logiciels, productivité des employés, ...).

Réalisations 2024

- ◆ 92 millions d'euros de CAPEX investis par le Groupe, auxquels s'ajoutent 30 millions d'euros d'investissements financés par les propriétaires / tierces parties.
- ◆ 71% des investissements destinés à l'amélioration de la satisfaction client.

(1) Résidences ayant un stock à bail > 55% ou déjà labélisées

- ◆ Augmentation de la satisfaction client vs 2019 (NPS ⁽¹⁾) en hausse de 17 points pour Center Parcs, et de 23 points pour Pierre & Vacances).
- ◆ Croissance des revenus sur site représentant le double de la croissance des revenus liés à l'hébergement.
- ◆ 22 millions d'euros de CAPEX IT, dont 60% en soutien de la croissance des marques. Nouvelle solution de RMS (Revenue Management System) pour Pierre & Vacances et Center Parcs, déploiement réussi du nouveau PMS (Property Management System) pour 180 sites Pierre & Vacances, réduction de l'obsolescence des systèmes IT de 15 pts vs 2023.

3. Développer notre réseau avec une part prépondérante en « asset light » (contrats de management et franchises)

- ◆ Poursuivre le développement de l'offre avec une croissance de la part de stocks exploités en *asset-light* (contrats de gestion ou franchises) pour atteindre 15 % du parc géré en 2028.

Réalisations 2024

- ◆ En 2024, le stock exploité en *asset-light* par le Groupe sous les marques Center Parcs, Pierre & Vacances et Adagio représente 11% du portefeuille, vs 10% en 2023 (soit près de 450 unités d'hébergements additionnelles). Maeva.com poursuit également sa croissance, avec une croissance de 17% de son offre.
- ◆ Pierre & Vacances poursuit la rationalisation de son portefeuille avec moins de 10% de stocks ayant une contribution nette négative en 2024 et limite par ailleurs l'attrition de son stock, avec un taux de renouvellement de ses baux arrivant à échéance en 2024 de 92%. Le développement de la marque se poursuit en Asset light avec désormais 24 hôtels et résidences en France et en Espagne, sous contrat de gestion, ou franchise Pierre&Vacances et Pierre&Vacances Premium.
- ◆ maeva continue à se développer en France avec l'acquisition de 8 agences (soit 35 agences à date) et 20 nouveaux affiliés (soit 53 campings aux couleurs de la marque en 2024), et gagne également l'Europe, capitalisant sur la marque Vacansoleil.

4. Alléger les coûts de structure

- ◆ Poursuite de la réduction des coûts de structure avec un plan d'économie de 90 millions d'euros d'économies à horizon 2028 (par rapport à 2022).

Réalisations 2024

Le Groupe a généré 56 millions d'euros cumulés ⁽²⁾ au 30 septembre 2024 vs 38 millions d'euros au 30 septembre 2023, en actionnant les principaux leviers suivants :

- ◆ Achats : négociation des contrats avec les principaux fournisseurs en mettant l'accent sur les coûts opérationnels (exemples : mobilier extérieur, linge de maison, contrats de sécurité, contrats de restauration, bracelets...);
- ◆ Sites : optimisation des coûts d'exploitation, y compris l'énergie (poursuite des plans de sobriété et impact de la rénovation des sites) ;
- ◆ Maintenance : rationalisation de l'organisation de la maintenance de Center Parcs (siège et domaines) ;
- ◆ Transformation IT : réduction de la taille du Data Center grâce à la migration vers le Cloud, baisse du coût des licences ;
- ◆ Siège : montée en productivité des projets d'externalisation de la comptabilité et de la paie lancés en 2023, externalisation de la paie en Allemagne, réduction supplémentaire de la superficie du siège social ;
- ◆ Ventes et marketing : synergies par le recours à des fournisseurs paneuropéens, baisse des commissions externes.

5. Faire de nos marques des piliers de croissance autonomes et responsables

Center Parcs

- ◆ Continuer à améliorer l'expérience client tout en pilotant les partenaires clés et en développant de nouvelles activités.
- ◆ Investir dans les parcs « star » et « superior » avec de nouveaux standards de services dans les cottages.
- ◆ Poursuivre le développement : 2 nouveaux sites / 1 060 cottages (dont Nordborg au printemps 2025) et 8 extensions / 606 cottages en 2028.

Pierre & Vacances

- ◆ Consolider le retournement de P&V.
- ◆ Sécuriser le stock existant (limiter l'attrition et traiter les cas des sites non rentables).
- ◆ Exécuter les rénovations (90 sites en 2028).
- ◆ Poursuivre le développement avec l'ouverture de 2 000 nouvelles unités d'ici à l'exercice 2028 et le lancement de nouveaux marchés (Italie, Portugal).

(1) Net Promoter Score : différence entre le nombre de « promoteurs » et de « détracteurs » à la question « recommanderiez-vous ce site à vos amis et famille ? ».

(2) Economies cumulées depuis l'exercice 2022

Adagio

- ◆ Renforcer la marque (augmentation de la notoriété et modernisation de l'image, innovation produits).
- ◆ Optimiser le modèle économique (augmenter la durée de séjour de 3,4 à 3,7 nuits).
- ◆ Poursuivre l'extension du réseau (30 ouvertures, 60% franchise / 40% bail et master franchise en 2028).

Maeva

- ◆ Poursuivre l'internationalisation de la clientèle en s'appuyant sur l'acquisition de Vacansoleil.
- ◆ Poursuivre le développement des stocks, via la croissance organique sur les segments des campings et des locations de vacances, et des acquisitions opportunistes de portefeuilles de location de vacances.

Objectifs financiers ⁽¹⁾

Fort des résultats financiers atteint en 2024, en avance d'un an par rapport au plan d'affaires établi en mars 2022, et qui s'inscrivent dans la continuité des bonnes performances enregistrées depuis plus de 2 ans, le Groupe a annoncé, le 29 mai 2024, avoir revu à la hausse ses ambitions à 5 ans, avec :

- ◆ un objectif de chiffre d'affaires Groupe de 2 milliards d'euros en 2026 (dont 1 960 millions d'euros pour ses activités touristiques), et de 2,180 milliards d'euros en 2028 (dont 2 130 millions d'euros pour ses activités touristiques) ;

- ◆ un objectif d'EBITDA ajusté ⁽²⁾ Groupe de 200 millions d'euros en 2026 et de 220 millions d'euros en 2028, dégagant une marge opérationnelle de 10% ;
- ◆ une prévision d'investissements de plus de 750 millions d'euros (hors nouveaux développements), dont 550 millions d'euros de CAPEX financés par le Groupe et plus de 200 millions d'euros par les propriétaires bailleurs et autres partenaires tiers ;
- ◆ un objectif de ratio trésorerie opérationnelle ⁽³⁾ / EBITDA ajusté de 40% en moyenne sur la période 2024-2028.

1.1.6 Perspectives

Le portefeuille de réservations touristiques engrangé à la date de dpôt du présent Docuemnt d'Enregistrement Universel date pour le 1^{er} trimestre de l'exercice 2024/2025 est stable par rapport à celui de l'exercice précédent, marqué par une tendance toujours plus significative de réservations de dernière minute.

Pour mémoire, le Groupe concentre 80% de son activité sur les 3 derniers trimestres de son exercice.

Tout en restant attentif au contexte macro-économique difficile, le Groupe, fort de ses performances passées ayant démontré sa capacité de résilience, et soutenu par une exécution rigoureuse de son plan, confirme sa trajectoire de croissance de l'EBITDA en FY2025 pour atteindre ses objectifs de croissance financière et opérationnelle d'ici à 2026 et 2028 (EBITDA ajusté Groupe de 200 millions d'euros en 2026 et de 220 millions d'euros en 2028, dégagant une marge opérationnelle de 10%).

(1) Données exprimées selon le Reporting Opérationnel. Ces objectifs, annoncés par communiqué le 29 mai 2024, sont fondés sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par le Groupe à la date de leur établissement. Ces données, hypothèses et estimations sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement réglementaire, sanitaire, économique ou financier. La survenance d'un ou plusieurs risques décrits au chapitre 2 « Facteurs de risque » du Document d'Enregistrement Universel, pourrait avoir un impact sur les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe et donc venir remettre en cause sa capacité à réaliser ses objectifs et prévisions. Le Groupe ne prend donc aucun engagement, et ne donne aucune garantie vis-à-vis de la réalisation des objectifs présentés.

(2) 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 signés en décembre 2022 (10,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2023, 14,5 millions d'euros au titre de l'exercice 2024, 12,4 millions d'euros au titre de l'exercice 2025 et 4,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2026).

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

1.2 Renseignements sur la Société

1.2.1 Renseignements de caractère général

Dénomination sociale

Pierre et Vacances.

Siège social

L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai
– 75947 Paris Cedex 19.

Numéro de téléphone : + 33 (1) 58 21 58 21.

Forme juridique

Société anonyme à Conseil d'Administration de droit français régie par le Code de commerce ainsi que par ses statuts.

Date de constitution – durée

L'expiration de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés intervenue le 7 août 1979, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation.

Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

- ◆ la prise de participation dans toutes sociétés, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou autrement, et notamment dans toutes les sociétés ayant pour objet :
 - la réalisation d'opérations de commercialisation immobilière et de gestion,
 - la réalisation d'acquisitions foncières, l'aménagement de terrains, la revente desdits terrains, la réalisation d'opérations de construction,
 - l'exploitation sous toutes ses formes de résidences, hôtels, motels, locaux vides ou meublés, restaurants de toutes catégories ; toutes activités d'organisation et d'animation des séjours, des loisirs et des vacances ; toutes participations directes ou indirectes dans toutes sociétés françaises ou étrangères se rapportant à l'objet ci-dessus ou susceptibles d'en favoriser le développement ;
- ◆ la gestion et l'assistance technique, administrative, juridique et financière de ces mêmes sociétés et de leurs filiales ;
- ◆ et généralement, toutes opérations commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou susceptibles d'en favoriser le développement.

Numéro RCS, code NAF et LEI

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 316 580 869.

Le code NAF de Pierre et Vacances est le 7010Z.

Le code LEI de Pierre et Vacances est le 9695009FXHWX468RM706.

Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} octobre et s'achève le 30 septembre de l'année suivante.

Consultation des documents et renseignements relatifs à la Société

Les documents sociaux relatifs aux trois derniers exercices (comptes annuels, procès-verbaux des Assemblées Générales, feuilles de présence à ces Assemblées Générales, liste des administrateurs, rapports des Commissaires aux Comptes, statuts, etc.) peuvent être consultés au siège social de Pierre et Vacances.

En outre, les statuts de la Société et, le cas échéant, les rapports, les courriers, les évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, les informations financières historiques de la Société pour les deux exercices précédents, peuvent être consultés au siège social de Pierre et Vacances.

Affectation des résultats (article 20 des statuts)

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements ou provisions, constituent les bénéfices nets (ou les pertes) de l'exercice.

Sur les bénéfices nets, diminués le cas échéant des pertes antérieures, il est fait un prélèvement d'un vingtième au moins pour constituer le fonds de réserve prévu par la loi et dit « réserve légale », et ce, tant que ce fonds est inférieur au dixième du capital social.

Le solde, augmenté le cas échéant des reports bénéficiaires, constitue le bénéfice distribuable aux actionnaires.

L'Assemblée Générale a la faculté de prélever les sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves généraux ou spéciaux dont elle détermine l'affectation ou l'emploi.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la résolution indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

L'Assemblée a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en actions dans les conditions légales ou en numéraire.

Clauses statutaires particulières

Droit de vote double (article 16 des statuts)

Le droit de vote attaché aux actions ordinaires est proportionnel au capital qu'elles représentent. À égalité de valeur nominale, chaque action ordinaire de capital ou de jouissance donne droit à une voix.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce, aucun droit de vote double n'est attaché aux actions de la Société.

Titres au porteur identifiables (article 7.1.2 (B) des statuts)

La Société peut, dans les conditions réglementaires, demander à tout moment à l'organisme chargé de la compensation des titres le nom ou la dénomination sociale, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées d'actionnaires, ainsi que le nombre de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions attachées à ces titres ; à la demande de la Société, les informations visées ci-dessus pourront être limitées aux personnes détenant un nombre de titres fixé par cette dernière.

Franchissements de seuils (article 8 des statuts)

Outre les seuils légaux, les statuts de la Société prévoient que toute personne physique ou morale, qui, agissant seule ou de concert, vient à détenir, au sens de l'article L. 233-9 du Code de commerce, directement ou indirectement, un pourcentage du capital ou des droits de vote, égal ou supérieur à 5 % ou à un multiple de ce pourcentage, est tenue d'informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant le nombre de droits de vote et de titres qu'elle possède ainsi que les droits de vote qui y sont attachés, dans un délai de cinq jours de Bourse à compter du franchissement de chacun de ces seuils. Cette déclaration de franchissement de seuil indique également si les actions ou les droits de vote y afférents sont ou non détenus pour le compte ou de concert avec d'autres personnes physiques ou morales.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée, sont privées de droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, dès lors qu'un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction du capital ou des droits de vote de la Société au moins égale à 5 % du capital ou des droits de vote en font la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale. La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

Tout actionnaire dont la participation en capital et/ou en droits de vote dans la Société devient inférieure à l'un des seuils susvisés est également tenu d'en informer la Société dans le même délai et selon les mêmes formes.

Assemblées Générales (articles 16, 17 et 18 des statuts)

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans l'avis de convocation. Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales personnellement ou par mandataire, sur justification de son identité et de la propriété des actions. Le droit de participer aux Assemblées Générales est subordonné :

- ♦ en ce qui concerne les titulaires d'actions nominatives, à l'inscription des actions au nom de l'actionnaire sur les registres de la Société deux jours ouvrés au moins avant la réunion de l'Assemblée Générale ;
- ♦ en ce qui concerne les titulaires d'actions au porteur, au dépôt dans les conditions prévues par la loi, du certificat établi par l'attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité deux jours ouvrés avant la date de l'Assemblée Générale.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées dans l'avis de convocation à l'Assemblée et dans les conditions prévues par la loi. Tout actionnaire peut également, si le Conseil d'Administration le décide au moment de la convocation à l'Assemblée, participer et voter à l'Assemblée Générale par des moyens électroniques de télécommunication ou de télétransmission permettant leur identification dans les conditions fixées par la loi. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires participant à l'Assemblée par visioconférence ou par des moyens électroniques de télécommunication ou de télétransmission, y compris Internet, permettant leur identification dans les conditions fixées par la loi.

Modalités de convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par le Conseil d'Administration, à défaut par le Commissaire aux Comptes, dans les conditions prévues à l'article R. 225-162 du Code de commerce, ou encore par un mandataire désigné par le Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs actionnaires réunissant au moins 5 % du capital social.

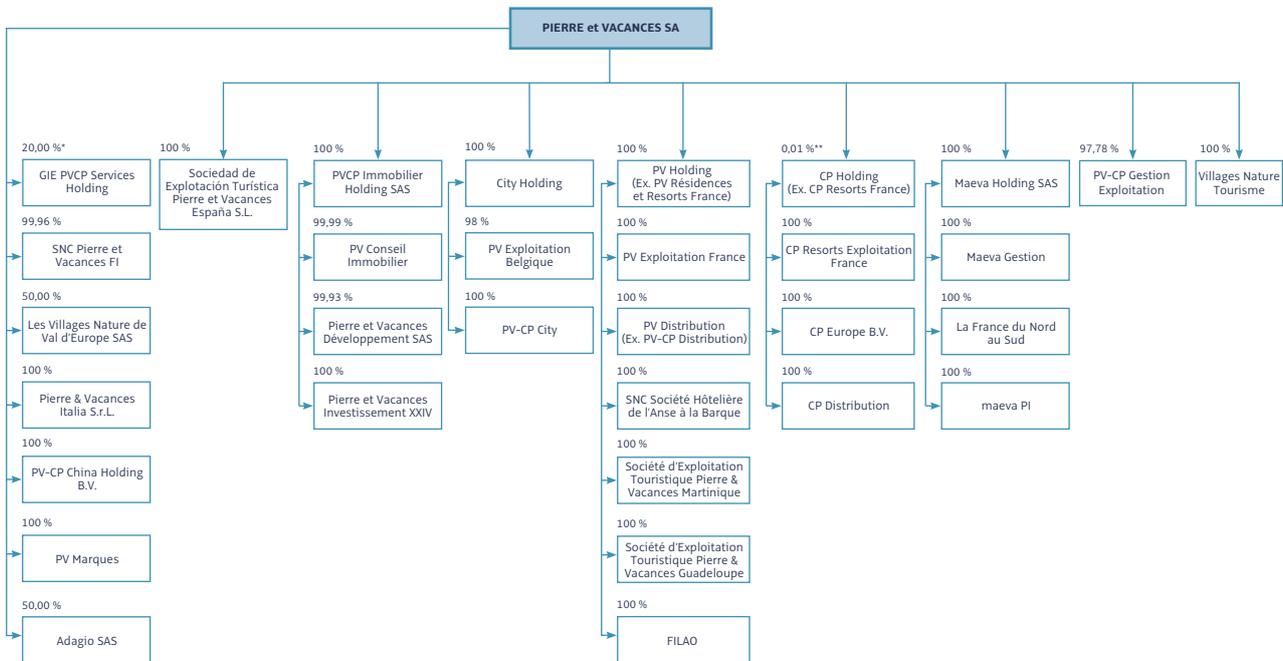
Les convocations sont faites par un avis inséré dans l'un des journaux habilités à recevoir les annonces légales dans le département du siège social. Les actionnaires titulaires d'actions nominatives sont convoqués par lettre missive qui est recommandée, s'ils le demandent, à charge pour eux en ce cas d'en avancer les frais. Si toutes les actions sont nominatives, les insertions prévues à l'alinéa précédent peuvent être remplacées par une convocation faite aux frais de la Société, par lettre recommandée adressée à chaque actionnaire.

Changement de contrôle

Il n'existe pas de disposition statutaire, d'une charte ou d'un Règlement intérieur de la Société qui aurait pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.

1.2.2 Organisation juridique de Pierre et Vacances

Organigramme juridique simplifié au 30 septembre 2024



* Solde réparti à parts égales (8%) entre City Holding, Adagio SAS, PV Holding, CP Holding, Maeva Holding, PV-CP Gestion Exploitation, PV Conseil Immobilier, PV Développement SAS, PV Senioriales Promotion et Commercialisation, SET PV Espana
** Solde détenu par le fiduciaire Equitis Gestion

Pierre et Vacances SA, Holding du Groupe, société cotée sur le marché réglementé d'Euronext à Paris, détient les participations dans l'ensemble des sous-Holdings. Elle supporte des honoraires extérieurs et les charges relatives au siège de l'Artois, Paris 19e (notamment les loyers) qu'elle refacture aux différentes entités du Groupe selon des clés de répartition via le GIE PVCP Services Holding, notamment en fonction des m2 occupés ou de toute autre clé pertinente. Pierre et Vacances SA est amenée à octroyer des cautions ou garanties à des établissements bancaires pour le compte de ses filiales dans le cadre de la mise en place de financements *corporate* ou de garanties financières d'achèvement.

Le GIE PVCP Services Holding réalise et facture des prestations de direction, gestion administrative, comptable, financière, juridique et informatique du Groupe, et prend en charge les services communs aux différentes sociétés du Groupe par le biais de conventions de prestations de services.

Pierre & Vacances FI est la société centralisatrice de trésorerie du Groupe. Elle remonte les excédents de trésorerie des filiales, assure la redistribution à celles qui ont des besoins et place le solde.

Les Holdings des marques Pierre & Vacances, Center Parcs, maeva et Adagio (PV Holding, CP Holding, maeva Holding et City Holding) portent le management et les équipes support propres à chacune des *Business Lines*.

PV Marques détient la marque Pierre & Vacances. Les marques maeva ont été transférées de PV Marques à **maeva PI**, filiale de maeva Holding au cours de l'exercice 2024.

PV Distribution et CP Distribution sont dédiées aux activités de promotion et de commercialisation des résidences, parcs et villages. À ce titre, elles refacturent des commissions de commercialisation aux entités exploitantes (par ex PV Exploitation France et CP Resorts Exploitation France).

CP Resorts Exploitation France regroupe toutes les activités d'exploitation des Domaines Center Parcs en France et qui contrôle elle-même la SNC Domaine du Lac d'Ailette, filiale en charge de l'exploitation touristique du Domaine du Lac d'Ailette en France.

PV Exploitation France regroupe toutes les activités d'exploitation des villages et des résidences et Pierre & Vacances à l'exception des deux villages aux Antilles.

PVCP City et PV Exploitation Belgique regroupent les activités d'exploitation des résidences Adagio dont Pierre & Vacances est preneur à bail. Les résidences sont gérées sous mandat par Adagio SAS.

Adagio SAS est une joint-venture 50/50 avec le groupe Accor. Elle gère les activités d'exploitation en France et en Europe de la marque Adagio (soit directement via ses propres baux, soit sous mandat/franchise).

Les Villages Nature de Val d'Europe SAS opère à travers l'une de ses filiales le Domaine de Villages Nature® Paris.

CP Europe BV, Holding touristique contrôle à 100 % le sous-groupe Center Parcs Europe qui gère les Domaines Center Parcs Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique. Cette société assure à la fois des services transversaux pour le sous-groupe Center Parcs Europe qu'elle refacture à ses filiales et l'activité commerciale aux Pays-Bas.

Sociedad de Explotación Turística Pierre & Vacances España SL gère l'exploitation touristique Pierre & Vacances en Espagne.

PV-CP Gestion Exploitation est la Holding du pôle dédié aux activités de gestion patrimoniales et des relations propriétaires. Elle assure pour le compte de ces sociétés, des prestations de service par le biais de conventions.

PVCP Immobilier Holding SAS contrôle :

- ◆ la SAS Pierre & Vacances Investissement XXIV, Holding du sous-groupe Senioriales, qui contrôle :
 - la société PV Senioriales Programmes Immobilier, qui porte les titres des sociétés de construction-vente,
 - la société PV Senioriales Promotion et Commercialisation qui a pour activité la promotion, la construction et la commercialisation des résidences ;
- ◆ Pierre & Vacances Conseil Immobilier (PVCi) qui vendait historiquement auprès d'investisseurs particuliers, les appartements et maisons neufs ou rénovés, développés et gérés par le Groupe. Cette entité n'a désormais plus d'activité opérationnelle.
- ◆ Pierre & Vacances Développement SAS (PVD) qui assure la prospection foncière et la maîtrise d'ouvrage déléguée. PVD facture des honoraires de maîtrise d'ouvrage aux sociétés de construction-vente.

1.3 Informations relatives au capital

1.3.1 Capital social

À la date du 30 septembre 2024, le montant du capital social est de 4 544 583,43 euros, divisé en 454 457 138 actions ordinaires, intégralement libérées, 1 000 ADP 2022 et 205 ADP 2022-2, de 0,01 euro chacune de valeur nominale,

Les actions ordinaires sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire. Les actions de préférence sont obligatoirement inscrites au nominatif pur dans les registres de la Société.

La Société se tient informée de la composition de son actionariat dans les conditions prévues par la loi.

Les actions ordinaires sont librement négociables, sauf dispositions légales ou réglementaires.

La transmission à titre onéreux ou gratuit des actions, quelle que soit leur forme, s'opère par virement de compte à compte suivant les modalités prévues par la loi.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce, aucun droit de vote double n'est attaché aux actions de la Société.

1.3.2 Capital potentiel

Dans le cadre des Opérations de Restructuration finalisées le 16 septembre 2022, la Société a :

- ◆ procédé à l'émission et à l'attribution gratuite de 42 321 972 bons de souscription d'actions au profit de l'ensemble de ses actionnaires (les « BSA Actionnaires ») ;
- ◆ procédé à l'émission de 138 705 100 actions ordinaires nouvelles au profit de créanciers financiers, auxquelles sont attachés 41 934 100 bons de souscription d'actions de la Société (les « BSA Créanciers ») ;
- ◆ procédé, en octobre 2022, à l'attribution gratuite d'actions bénéficiant de droits différents de ceux reconnus aux actions ordinaires (ensemble, les actions de préférence dites « ADP 2022 » et « ADP 2022-2 ») au profit du management du Groupe et de Monsieur Gérard Brémond.

A la date du présent document d'enregistrement universel, le nombre total d'actions ordinaires susceptibles d'être émises sur exercice de l'intégralité des bons de souscription d'actions et actions de préférence représente un total de **119 666 927** actions ordinaires :

- ◆ 41 816 823 actions susceptibles d'être émises sur exercice de l'intégralité des BSA Actionnaires ;
- ◆ 41 934 100 actions susceptibles d'être émises sur exercice de l'intégralité des BSA Créanciers ;
- ◆ 22 916 004 actions susceptibles d'être émises sur conversion des ADP 2022 ;
- ◆ 13 000 000 actions susceptibles d'être émises sur conversion des ADP 2022-2.

En outre, le 30 mars 2023, le Conseil d'administration de la Société a décidé de faire usage de l'autorisation qui lui a été consentie par l'Assemblée Générale mixte du 16 février 2023 et a arrêté le principe d'une attribution gratuite d'actions ordinaires représentant environ 1,2 % du capital social de la Société au profit de salariés et mandataires sociaux des sociétés du Groupe. Dans ce cadre, à la date du présent document d'enregistrement universel, 5 403 000 actions ordinaires de la Société ont été attribuées au bénéfice de managers du Groupe, au titre des trois tranches du plan d'un maximum de 5 453 143 actions ordinaires de la Société, susceptibles d'être acquises à horizon fin 2026.

1.3.3 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Date	Opération	Nominal (en euros)	Montant en capital (en euros)	Prime d'émission (en euros)	Capital social cumulé (en euros)	Nombre d'actions cumulées
09/02/2018	Augmentation de capital par émission d'actions de préférence de catégorie A et B	10	28 420	/	98 045 650	9 804 565
18/04/2019	Augmentation de capital par émission d'actions de préférence de catégorie C	10	6 670	/	98 052 320	9 805 232
20/04/2020	Augmentation de capital par conversion d'actions de préférence	10	4 090	/	98 056 410	9 805 641
22/07/2020	Augmentation de capital par conversion d'actions de préférence	10	878 220	/	98 934 630	9 893 463
26/04/2022	Réduction de capital non motivée par des pertes, par voie de diminution de la valeur nominale	0,01	(98 825 695)	/	98 935	9 893 463
16/09/2022	Augmentations de capital par émission d'actions ordinaires	0,01	4 053 717	750 766 668	4 152 652	415 265 209
27/09/2022	Augmentation de capital résultant de de l'exercice de BSA Garants	0,01	391 071	/	4 543 723,43	454 372 343
05/12/2022	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	260,68	71 426,32	4 543 984,11	454 398 411
03/02/2023	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	240,01	65 762,74	4 544 224,12	454 422 412
03/04/2023	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	61,96	16 977,04	4 544 286,08	454 428 608
15/06/2023	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	36,84	10 094,16	4 544 322,92	454 432 292
01/08/2023	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	10,31	2 824,94	4 544 333,23	454 433 323
< 30/09/2023 ⁽¹⁾	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	10,35	2 835,90	4 544 343,58	454 434 358
03/10/2023	Augmentation de capital résultant de l'acquisition définitive de 898 ADP 2022 et de 205 ADP 2022-2	0,01	11,03	/	4 544 354,61	454 435 461
06/12/2023	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	16,67	4 567,58	4 544 371,28	454 437 128
12/02/2024	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	12,44	3 408,56	4 544 383,72	454 438 372
04/04/2024	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	100,67	27 583,58	4 544 484,39	454 448 439
04/04/2024	Augmentation de capital résultant de l'acquisition définitive de 85 ADP 2022	0,01	0,85	na	4 544 485,24	454 448 524
24/05/2024	Augmentation de capital résultant de l'acquisition définitive de 17 ADP 2022	0,01	0,17	na	4 544.485,41	454 448 541
12/06/2024	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	48,19	13 204,06	4 544 533,60	454 453 360
01/08/2024	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	33,21	9 099,54	4 544 566,81	454 456 681
04/10/2024	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	16,62	4 553,88	4 544 583,43	454 458 343

(1) Sur la base des informations transmises par Uptevia, teneur de compte de la Société, au 30 septembre 2024.

1.4 Actionnariat

1.4.1 Répartition du capital et des droits de vote au 30 septembre 2024

À la date du 30 septembre 2024, à la connaissance de la Société, la répartition du capital se présente comme suit :

	Nombre d'actions	Nombre de droits de vote	% du capital	% droits de vote	Valeur de la participation au 30/09/2024 ⁽³⁾ (en milliers d'euros)
ALCENTRA FLANDRE LIMITED	115 325 307	115 325 307	25,38 %	25,38 %	162 608,7
FIDERA Limited	112 313 204	112 313 204	24,71 %	24,72 %	158 361,6
PRISTINE ⁽¹⁾	53 368 817	53 368 817	11,74 %	11,75 %	75 250,0
PASTEL Holding (Affilié d'Atream)	39 750 000	39 750 000	8,75 %	8,75 %	56 047,5
Flottant	133 550 106	133 550 106	29,39 %	29,40 %	188 305,6
Actions auto-détenues ⁽²⁾	149 704	-	0,03 %	-	211,1
TOTAL	454 457 138	454 307 434	100,00 %	100,00 %	640 784,5

⁽¹⁾ Agissant en qualité de fiduciaire des actions de la Société émises sur conversion du Prêt Garanti par l'Etat dans le cadre des Opérations de Restructuration.

⁽²⁾ Actions auto-détenues dont les droits de vote ne sont pas exerçables.

⁽³⁾ Sur la base d'un cours de bourse de la Société de 1,41 euro à la clôture de la dernière journée de négociation de l'exercice 2023/2024, soit le 30 septembre 2024.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote (autres que ceux cités ci-dessus).

1.4.2 Évolution du capital et des droits de vote

Actionnariat	Situation au 30 septembre 2022			Situation au 30 septembre 2023			Situation au 30 septembre 2024		
	Nombre d'actions	% capital	% droits de vote	Nombre d'actions	% capital	% droits de vote	Nombre d'actions	% capital	% droits de vote
ALCENTRA FLANDRE LIMITED	115 325 307	25,4	25,4	115 325 307	25,4	25,4	115 325 307	25,4	25,4
FIDERA LIMITED	110 099 132	24,2	24,2	109 474 132	24,1	24,1	112 313 204	24,7	24,7
PASTEL Holding (affilié d'Atream)	40 000 000	8,8	8,8	39 750 000	8,8	8,8	39 750 000	8,7	8,7
Autres administrateurs	10	-	-	1 234 008	0,3	0,3	1 234 013	0,3	0,3
TOTAL ADMINISTRATEURS	265 424 449	58,4	58,4	265 783 447	58,5	58,5	268 622 524	59,1	59,1
PRISTINE ⁽¹⁾	53 867 903	11,9	11,9	53 368 817	11,7	11,7	53 368 817	11,7	11,7
Flottant	134 981 724	29,7	29,7	135 132 817	29,7	29,7	132 316 093	29,1	29,1
Actions auto-détenues ⁽²⁾	98 267	-	-	149 277	-	-	149 704	-	-
TOTAL	454 372 343	100	100	454 434 358	100	100	454 457 138	100	100

⁽¹⁾ Agissant en qualité de fiduciaire des actions de la Société émises sur conversion du Prêt Garanti par l'Etat dans le cadre des Opérations de Restructuration..

⁽²⁾ Actions auto-détenues dont les droits de vote ne sont pas exerçables.

L'article 222-12 du Règlement Général de l'AMF prévoit que, pour le calcul des seuils de participation le nombre total de droits et vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

1.4.3 Actionnariat des salariés/plan d'épargne d'entreprise du Groupe

Le PEE du Groupe, mis en place à l'occasion du versement de la participation de l'exercice 1997/1998, a accueilli les versements volontaires des salariés, et l'abondement de la Société, pour la souscription d'actions Pierre et Vacances dans le cadre de l'introduction en Bourse et de l'augmentation de capital de

mars 2002. Il reçoit également les versements volontaires des salariés. Au sein de ce PEE, le fonds commun de placement est composé de 105 799 actions Pierre et Vacances au 30 septembre 2024.

1.4.4 Participation

Un accord dérogatoire de participation Groupe, concernant des entités françaises majoritairement contrôlées, permet de répartir la réserve spéciale de participation Groupe (égale à la somme des réserves spéciales de participation calculées au niveau de chacune des sociétés) entre tous les salariés du Groupe ayant un

contrat de travail depuis plus de trois mois avec une entité ayant adhéré à cet accord. Au titre de l'exercice 2023/2024, un montant de 1 011 904 euros (hors forfait social) sera versé au fonds de participation au titre des participations légales de certaines sociétés.

Pour les cinq exercices antérieurs, les sommes dues au titre de la participation Groupe ont été les suivantes :

Pour l'exercice 2022/2023	1 703 591 euros
Pour l'exercice 2021/2022	1 554 298 euros
Pour l'exercice 2020/2021	25 126 euros
Pour l'exercice 2019/2020	35 800 euros
Pour l'exercice 2018/2019	101 413 euros

1.4.5 Déclarations de franchissement de seuil

Aucune déclaration de franchissement de seuil n'a été formulée au cours de l'exercice 2023/2024.

1.4.6 Rapport sur les actions auto-détenues

Au titre du programme de rachat d'actions propres autorisé par l'Assemblée Générale du 8 février 2024, 30 252 actions ont été acquises à un prix moyen pondéré de 1.2289 euro entre le 9 février 2024 et le 30 septembre 2024 dans le cadre du contrat de liquidité AMAFI. Sur cette même période, 40 526 actions ont été vendues à un prix moyen pondéré de 1.2423 euro.

Au 30 septembre 2024, la Société détenait 149 704 actions propres, dont 62 737 actions dans le cadre du contrat de liquidité et 86 967 actions au titre du programme de rachat.

1.4.7 Décision AMF de dérogation au dépôt d'une offre publique d'acquisition

Dans le cadre des Opérations de Restructuration Alcentra et Fidera étaient susceptibles de franchir individuellement les seuils de 30 % du capital et des droits de vote de la Société au résultat des opérations, ou postérieurement à celles-ci.

Post-restructuration Alcentra et Fidera étaient également susceptibles de franchir les seuils d'acquisition de 1 % du capital ou des droits de vote de la Société sur une période de 12 mois, au résultat de l'exercice de leurs bons de souscription d'actions (les BSA Garants).

Le 24 mai 2022, chacun d'Alcentra et Fidera, a obtenu de l'AMF une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique sur le fondement de l'article 234-9 de son Règlement général.

Dans ce contexte, Alcentra et Fidera se sont chacun engagés à exercer leurs BSA Garants le 15 octobre 2022 au plus tard, et à les exercer concomitamment. L'exercice des BSA a effectivement été réalisé avant le 30 septembre 2022.

La décision de dérogation est disponible sur le site Internet de l'AMF.

1.4.8 Descriptif du programme soumis pour autorisation à l'Assemblée Générale Mixte du 13 février 2025

L'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 8 février 2024 étant valable jusqu'au 12 août 2025, il apparaît néanmoins nécessaire de reconduire une nouvelle autorisation qui mettra fin, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 8 février 2024 à la Société pour opérer sur ses propres actions.

Cette autorisation sera destinée à permettre à la Société d'opérer sur ses propres titres aux fins :

- 1) d'animer le marché au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI ;
- 2) d'attribuer des actions gratuites et/ou des options d'achat d'actions aux mandataires sociaux ou aux salariés, ou de céder des actions aux salariés dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, de plans d'actionnariat salariés ou de plans d'épargne d'entreprise ;

- 3) de remettre des titres à l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;

- 4) de remettre des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, en vue de minimiser le coût d'acquisition ou d'améliorer, plus généralement, les conditions d'une transaction ;

- 5) d'annuler des actions, sous réserve dans ce dernier cas, du vote par l'Assemblée Générale Extraordinaire d'une résolution spécifique.

Pierre et Vacances aura la faculté d'acquérir 10 % de son capital social. Le prix maximum d'achat est fixé à 8 euros par action. L'autorisation sera donnée pour une période de dix-huit mois à compter de l'Assemblée Générale Mixte du 13 février 2025, soit jusqu'au 12 août 2026.

1.4.9 Politique de distribution de dividendes des cinq derniers exercices – délai de prescription des dividendes

Pierre et Vacances SA n'a pas distribué de dividende au cours des cinq derniers exercices.

Concernant les exercices à venir, aux termes de la documentation relative au nouveau financement et jusqu'à sa maturité, des distributions de dividendes seront autorisées sous réserve du

respect de certains ratios (ratio d'endettement net/ratio de levier net), du remboursement de la dette, de l'absence de cas de défaut au titre de cette dernière et d'une limitation du montant de tous dividendes distribués par la Société en année N à 50 % de son bénéfice distribuable pour l'exercice N-1.

1.5 Indicateurs boursiers

Action

Au 30 septembre 2024, l'action Pierre et Vacances est cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris (Compartiment C) et fait partie des indices CAC All-Tradable, CAC Mid & Small 190, CAC Travel & Leisure, CAC Small 90.

Transactions au cours des dix-huit derniers mois

Période	Nombre de titres échangés	Cours de clôture	
		Plus haut	Plus bas
Juin 2023	6 078 295	1.80	1.58
Juillet 2023	6 296 364	1.67	1.53
Août 2023	4 278 458	1.50	1.32
Septembre 2023	2 778 302	1.38	1.22
Octobre 2023	5 324 255	1.27	1.09
Novembre 2023	4 773 085	1.49	1.22
Décembre 2023	8 689 324	1.65	1.45
Janvier 2024	5 398 109	1.57	1.34
Février 2024	5 086 557	1.31	1.20
Mars 2024	3 269 563	1.28	1.17
Avril 2024	4 841 687	1.46	1.25
Mai 2024	6 773 696	1.60	1.39
Juin 2024	8 080 064	1.63	1.26
Juillet 2024	4 291 758	1.45	1.32
Août 2024	2 027 088	1.40	1.29
Septembre 2024	1 784 003	1.45	1.34
Octobre 2024	1 709 272	1.44	1.37
Novembre 2024	2 032 652	1.42	1.29

Source : Bloomberg



GESTION DES RISQUES 2

2.1	Dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques	26	2.3	Assurance et couverture des risques	36
2.1.1	Objectifs et démarche	26	2.4	Élaboration de l'information financière et comptable	37
2.1.2	Procédures de contrôle interne	26	2.4.1	Organisation et missions des services financiers	37
2.1.3	Composition et rôles des Comités de Direction	26	2.4.2	Le système de reporting	39
2.2	Facteurs de risques	27			
2.2.1	Risques liés aux activités du Groupe	28			
2.2.2	Risques sanitaires, sécuritaires et environnementaux	31			
2.2.3	Risques financiers	34			

2.1 Dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques

2.1.1 Objectifs et démarche

Les procédures de contrôle interne ont pour objet d'identifier, de prévenir et de contrôler les risques auxquels est confronté le Groupe. Comme tout dispositif de contrôle, il ne peut cependant donner la certitude que les risques sont totalement éliminés.

Les procédures de contrôle interne visent notamment à :

- ◆ sécuriser la fiabilité, la qualité et la disponibilité des informations financières ;
- ◆ protéger les actifs, le capital humain et les marques du Groupe ;
- ◆ être en conformité avec les lois et réglementations en vigueur.
- ◆ conforter le Groupe dans l'atteinte de ses objectifs stratégiques et opérationnels ;

2.1.2 Procédures de contrôle interne

Le contrôle interne est assuré par différentes instances de gouvernance, à plusieurs niveaux :

Le Conseil d'Administration

- ◆ en tant qu'**organe social de la société mère du Groupe**, le Conseil prend les décisions qui échappent au seul contrôle des mandataires sociaux de celle-ci (avals et garanties, attribution des options de souscription d'actions, arrêté des comptes sociaux et des comptes consolidés semestriels et annuels, etc.) et, en exécution de ces décisions, leur délivre des pouvoirs spéciaux et limités tels que précisés dans le Règlement intérieur ;
- ◆ en tant qu'**organe de contrôle du Groupe**, le Conseil supervise l'action des mandataires sociaux de la maison mère (dont il procède à la nomination) et, indirectement, des principales filiales, lesquelles rendent compte régulièrement au Conseil de la marche des affaires touristiques et immobilières notamment.

Les Comités

Le Conseil d'Administration a institué, en son sein, quatre Comités (Comité d'Audit, Comité des Rémunérations et des Nominations, Comité Financier et Comité Stratégique & RSE). Chacun de ces quatre Comités possède des attributions qui lui sont propres et constitue une instance de contrôle interne suivant les domaines qui lui reviennent de traiter.

Les services transversaux

Plusieurs Directions transversales du Groupe détiennent des attributions en termes de contrôle interne (Audit Interne & Compliance, Direction Financière Groupe, Directions Juridiques, Assurances et Risk Management, Direction des Ressources Humaines).

Ces Directions ont entre autres attributions, celles de :

- ◆ contrôler la bonne application des politiques définies au niveau du Groupe et au sein des filiales et services opérationnels et s'assurer de la conformité des actions mises en œuvre avec l'environnement législatif et réglementaire ;
- ◆ mettre en œuvre des actions communes en collaboration avec les filiales et services (ex : couvrir les risques, rédiger les contrats ou les approuver, enregistrer les opérations comptables, rédiger les accords collectifs de travail, etc.) ;
- ◆ assister les opérationnels, à leur demande.

2.1.3 Composition et rôles des Comités de Direction

Comité Exécutif Groupe (COMEX)

- ◆ 12 membres (Directeur Général, Directeurs Généraux des Business Line, et Directeurs des Fonctions Support) à la date de dépôt du présent Document d'enregistrement universel.
- ◆ Réunions mensuelles.
- ◆ Le COMEX pilote la mise en œuvre des orientations stratégiques et discute des initiatives opérationnelles majeures nécessaires au développement du Groupe et à sa performance.

Comités d'Investissement Immobilier

Ce Comité, se réunit une fois par mois pour chacune des principales *Business Line*. Il prend notamment toutes dispositions relatives à la stratégie immobilière, au lancement et au suivi des programmes immobiliers (lancements des études, mises en commercialisation/en chantier, suivi de l'avancement des travaux, formules de vente, litiges éventuels, etc.).

Comités des Risques

Ce Comité, se réunit une fois tous les deux mois, il est en charge de coordonner le pilotage global du processus de gestion des risques (mise à jour de la Cartographie des Risques Majeurs, plans d'actions visant à réduire l'exposition aux risques identifiés, etc.), et d'assurer le reporting auprès des instances de gouvernance du Groupe.

2.2 Facteurs de risques

Cartographie des risques spécifiques au Groupe

Dans le cadre des dispositions de l'article 16 du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil, sont présentés dans le présent chapitre les principaux risques pouvant, à la date du présent Document d'enregistrement universel, affecter l'activité, les résultats, la situation financière ou les perspectives du Groupe, tels que notamment identifiés par la Société, dans le cadre de l'élaboration de la cartographie des risques du Groupe. Au sein de chaque catégorie de risques mentionnés ci-dessous, les facteurs de risques sont classés par ordre d'importance que la Société estime décroissant. Cette hiérarchie des risques prend en compte les effets des mesures prises par la Société pour gérer ces risques, lesquelles sont détaillées dans chacune des sections décrivant les risques.

Les catégories retenues sont les suivantes :

- ◆ Risques liés aux activités du Groupe ;
- ◆ Risques sanitaires, sécuritaires et environnementaux ;
- ◆ Risques financiers.

Cette cartographie est en cours de mise à jour.

D'autres risques et incertitudes non connus de la Société à la date du présent Document d'enregistrement universel ou qu'elle juge aujourd'hui non significatifs pourraient exister et survenir, et également perturber ou avoir un effet défavorable sur l'activité, les résultats, la situation financière ou les perspectives du Groupe.



2.2.1 Risques liés aux activités du Groupe

2.2.1.1 Risque de concurrence et de perte d'attractivité

Identification et description du risque

Le développement important ces dernières années d'une offre d'hébergement complémentaire (chaîne de campings haut de gamme, plateformes de mise en relation entre particuliers type « Airbnb ») couplée à une offre de services (prestations de loisirs, conciergerie...) sont susceptibles de renforcer durablement l'environnement concurrentiel dans lequel le Groupe évolue.

La vétusté des actifs d'une partie des sites touristiques exploités, la difficulté de maintenir un niveau élevé de qualité de service dans un contexte de métiers en tension et de forte inflation sont susceptibles d'affecter l'expérience-client, l'attractivité ainsi que la compétitivité.

Effets potentiels sur le Groupe

Le développement accru de ces plateformes pourrait affecter le taux d'occupation des sites du Groupe et/ou entretenir une tension sur les prix.

La concentration de concurrents directs de Center Parcs observée aux Pays-Bas est de nature à renforcer le facteur concurrentiel.

La rénovation planifiée des résidences et le développement de l'offre loisirs nécessitent des investissements importants par les bailleurs et le Groupe : la non-réalisation d'une partie de ceux-ci pourrait entraîner un vieillissement prématuré des actifs touristiques exploités, affecter la fréquentation des sites ainsi que l'image des marques.

Le report de certains investissements pourrait altérer l'expérience client réduisant la capacité du Groupe à fidéliser la clientèle.

L'inflation importante des coûts constatée notamment sur l'énergie (gaz et électricité) ainsi que sur les coûts de rénovation pourraient altérer la compétitivité du Groupe.

Contrôle et atténuation du risque

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs réalise plus de 60 % de son chiffre d'affaires sur le Web, via ses propres plateformes (sites pierreetvacances.com, centerparcs.fr, maeva.com, adagio-city.com) mais également celles de ses partenaires commerciaux (ex : Booking.com, Vente privée, Voyage Privé...) permettant notamment d'attirer de nouveaux clients ou bien d'élargir la fréquentation des sites touristiques gérés par le Groupe.

Les plateformes de mise en relation entre particuliers (type Airbnb, Aritel), contribuent également à développer la notoriété de la location de vacances, ce qui peut aussi bénéficier au Groupe.

Les développements de dispositifs visant à encadrer la location de meublés touristiques, tels qu'issus des lois ALUR puis République numérique, permettent de réduire l'inégalité de traitement entre ces plateformes et les professionnels du tourisme notamment sur les volets réglementaires et fiscaux.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs dispose par ailleurs de nombreux atouts pour se différencier de ces acteurs et faire face à la concurrence : la garantie d'un niveau de qualité que seules les grandes marques peuvent apporter, la souplesse dans la durée

des séjours proposés, des offres et thématiques personnalisables, des gammes de prix variées (alliant transport, services et activités) ainsi qu'un large choix de destinations.

Le Groupe a en outre investi de manière importante ces dernières années pour refondre ses sites Web (nouvelles technologies, amélioration de l'expérience client sur ses canaux de distribution, développement des ventes de prestations additionnelles) et enrichir son offre (quantitativement et qualitativement) afin de consolider son positionnement et attirer de nouveaux clients, y compris via sa marque maeva.com qui a développé une offre de commercialisation « campings ».

Le plan stratégique RéInvention comprend également un important volet d'investissements de rénovation (rattrapage et accélération) et d'innovations qui doit permettre le maintien ou l'élévation des standards du Groupe et de pallier le vieillissement potentiel d'une partie de l'offre, ainsi que de moderniser la perception des différentes marques. Dans ce cadre la dynamique des négociations entamées avec les propriétaires lors des renouvellements des baux permet de renforcer l'injection de CAPEX par ces derniers.

2.2.1.2 Cyberattaque

Identification et description du risque

Le Groupe a opéré depuis plusieurs années une transformation digitale profonde, initiée avec le système de réservation en ligne pour ses différentes marques, qui se poursuit et entraîne une plus forte exposition aux risques liés aux cyberattaques ainsi qu'à ceux résultant de dysfonctionnements de systèmes informatiques, de réseaux et de télécommunications.

Ces systèmes conditionnent l'exécution, le traitement, la transmission et le stockage des données relatives aux opérations et des données comptables et financières du Groupe.

Ils traitent aussi la communication avec les clients, les fournisseurs et le personnel du Groupe.

Par ailleurs les réglementations en matière notamment de protection des données personnelles (RGPD) nécessitent une adaptation rapide pour pallier tout risque de non-conformité.

Effets potentiels sur le Groupe

Toute panne ou interruption significative de systèmes d'information, ou perte de données sensibles pourrait affecter l'activité normale du Groupe, notamment l'activité Tourisme, et avoir des conséquences financières, opérationnelles ou d'image.

Les impacts potentiels qui résulteraient d'une cyberattaque et ses effets dépendent du type d'attaque et peuvent inclure, notamment :

- ♦ la perte et/ou le vol de données personnelles, confidentielles, et les répercussions en chaîne en résultant ;
- ♦ la défaillance des principaux systèmes opérationnels ;
- ♦ l'impossibilité d'effectuer les opérations journalières.
- ♦ Des difficultés à délivrer les prestations et l'expérience client qui sont de plus en plus conditionnées à un parcours digitalisé et potentiellement vulnérable aux risques cyber.

Contrôle et atténuation du risque

Confronté aux menaces grandissantes dans le domaine de la cybercriminalité, le Groupe consacre des sommes significatives dans la maintenance et la protection de ses systèmes d'information au travers d'un recours aux dernières technologies en la matière.

Un processus formalisé de traitement des incidents critiques est en place au sein de la Direction des Systèmes d'Information.

Le Groupe dispose d'un Disaster Recovery Plan, formalisé et testé régulièrement ayant vocation à permettre le redémarrage des applications identifiées comme critiques, dans un délai acceptable, en cas de survenance d'un problème majeur ayant affecté les systèmes.

2.2.1.3 Échec dans le développement ou la conduite de nouveaux projets

Identification et description du risque

La capacité du Groupe à se développer et à trouver des acteurs pour porter et financer les actifs immobiliers nécessaires à l'accroissement de son offre peut être affectée par :

- ◆ la rareté du foncier disponible (notamment en France où le maillage territorial du Groupe est déjà significatif) ;
- ◆ le(s) recours d'associations ou de riverains sur les autorisations administratives ;
- ◆ une désaffection des investisseurs dans un contexte économique, fiscal et de taux d'intérêt défavorable.

Enfin, la réalisation d'un projet de rénovation peut être affectée par des risques inhérents à sa préparation, son exécution et sa conduite pouvant être lié à des erreurs de conception, à des vices de construction, à des problématiques de coordination ou de gestion de projet.

Effets potentiels sur le Groupe

La difficulté à trouver de nouveaux investisseurs dans un contexte économique défavorable pourrait ralentir le développement du Groupe.

Les éventuels recours en irrégularités sur ces autorisations administratives sont susceptibles d'entraver significativement l'avancement de ces projets et d'exposer le Groupe à des coûts significatifs non ou mal anticipés.

À titre d'exemple, certains projets pourraient être différés en raison de tels recours.

Concernant la réalisation de risques inhérents à l'exécution ou la conduite d'un projet, cela pourrait se traduire par :

- ◆ un retard dans les délais de livraison initialement prévus ;
- ◆ des coûts de travaux supplémentaires ;
- ◆ des désordres constructifs à traiter lors de la phase d'exploitation du site.

Contrôle et atténuation du risque

Dans le cadre de programmes en rénovation, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs peut être amené à acquérir des opérations anciennes déjà en exploitation, lesquelles génèrent un revenu en contrepartie du coût de financement de l'acquisition de l'actif.

Afin de réduire sa sensibilité à la cyclicité du marché immobilier, le Groupe a mis en place plusieurs mesures qui s'articulent principalement autour :

◆ d'une commercialisation immobilière dé-risquée :

En 2022 une société foncière (SCI Pastel Développement) a été constituée par Atream et d'autres partenaires institutionnels. Cette foncière a pour objet d'acquérir, le cas échéant, en l'état futur d'achèvement, et donner à bail notamment au Groupe des hébergements touristiques, y compris des équipements, dans l'ensemble des territoires au sein desquels le Groupe intervient.

La SCI Pastel Développement, pour ceux des projets que le Groupe réalise avec elle, assure le financement des projets, supprimant ainsi le risque de portage de ces actifs par le Groupe. Le Groupe n'est ainsi plus contraint d'engager une phase de pré-commercialisation de ses projets avant le lancement des travaux, qui peuvent débiter dès l'accord de la SCI pour l'acquisition du projet, et sa location subséquente au Groupe.

Le Groupe n'a pas d'obligation de contracter avec la SCI, et demeure libre de sélectionner d'autres bailleurs si les conditions proposées par ces derniers sont plus favorables pour le Groupe. Le Groupe peut ainsi ne réaliser aucune opération avec la foncière si les conditions sont défavorables, ou au contraire réaliser l'ensemble de ses opérations avec cette dernière (le Groupe demeurant à tout moment libre de solliciter une expertise indépendante avant de contracter avec la foncière de sorte à s'assurer que les conditions de cette dernière reflètent des conditions de marché).

Les activités liées à la recherche d'actifs, au développement, à la construction et à la maîtrise d'ouvrage demeurent en revanche exercées par le Groupe, et ce dernier continue à exercer l'activité de commercialisation pour les projets qu'il ne réalise pas avec la foncière, en tenant compte :

◆ d'une diversification des zones d'implantation du Groupe (Europe du Nord et de l'Est) ;

◆ de contraintes de pré-commercialisation que s'impose le Groupe avant de lancer les travaux, garantissant une durée limitée de stocks du foncier et de produits finis. La même logique est applicable aux ventes de biens existants rénovés par le Groupe, dont le risque de stock est atténué par l'exploitation effective de ces biens, générant un revenu locatif même en l'absence de revente ;

◆ d'une évolution du *business model*, avec le développement de modèles *asset-light* (mandats de gestion et de commercialisation) et des opérations de cession/rénovation immobilière de Domaines Center Parcs existants.

Afin de réduire son exposition aux risques inhérents à l'exécution ou la conduite d'un nouveau projet, le Groupe a mis en place plusieurs mesures :

- ◆ un Comité d'Investissement Immobilier qui a notamment en charge le suivi des programmes immobiliers dans toutes ses composantes (lancements des études, mises en commercialisation/en chantier, suivi de l'avancement des travaux, budget, formules de vente, suivi de litiges éventuels, etc.) ;
- ◆ un pilotage budgétaire stricte de chaque opération ;
- ◆ un département Grands Projets de construction venant renforcer les compétences techniques et la gestion de projet ;
- ◆ un renforcement des vérifications des références des entreprises de construction sélectionnées ;
- ◆ les phases d'études et de conception des projets plus approfondies limitant ainsi les aléas lors de la phase d'exécution.

2.2.1.4 Risque d'attractivité métier et fidélisation des ressources

Identification et description du risque

A la sortie de la crise Covid, le marché de l'emploi s'est tendu avec notamment une désaffectation des candidats et baisse de l'attractivité de certains de nos métiers se traduisant par de fortes tensions sur certaines ressources clés, ainsi qu'un changement complet des modes de travail.

Par ailleurs, le secteur du Tourisme a beaucoup évolué ces dernières années, notamment grâce au digital qui change la manière dont les vacanciers réservent, évaluent et recommandent leurs vacances à leurs proches.

Effets potentiels sur le Groupe

Dans ce contexte, si le Groupe n'était plus en mesure d'attirer, de recruter, et de retenir de nouveaux collaborateurs de talent, ou s'il n'était plus en mesure d'engager et de développer ses collaborateurs clés, la capacité opérationnelle, la réputation, la bonne continuité des activités, l'expérience client et les résultats du Groupe pourraient en être significativement affectés.

Contrôle et atténuation du risque

Pour pallier ces risques, maintenir l'identité du Groupe et sa culture d'entreprise, le Groupe met en place une politique RH qui vise à l'accompagner dans ses transformations (travail à distance, flex office, risque de perte d'engagement, risques psychosociaux...), changements et évolutions, qui repose notamment sur l'attractivité, le recrutement, le développement et l'engagement de nos talents.

Le renforcement de nos politiques de management des talents notamment au travers des revues des talents et du développement des compétences vise à identifier, à l'aide de nos managers et les directions des ressources humaines, les personnes clés dans leurs équipes, de dresser des plans d'actions pour les développer, les engager ou anticiper de manière proactive leur succession. Également identifier les risques de départ et mettre en place des actions de rétention.

En termes d'attractivité et de recrutement, le Groupe au travers de ses Business Lines a renforcé sa capacité d'attraction des talents en travaillant la marque employeur de chaque marque du Groupe afin de valoriser auprès des candidats potentiels les avantages à rejoindre le Groupe. La mise en avant de nos atouts : la culture d'entreprise, la raison d'être déployée avec le plan Réinvention, les opportunités de développement professionnel et l'esprit entrepreneurial renforcent notre attractivité et notre notoriété en tant qu'employeur.

Sur un plan plus structurel, des plans d'actions spécifiques ont également été mis en œuvre afin de promouvoir les filières métiers du Groupe, et en faciliter l'accès.

Concernant le développement des talents, le Groupe a fait le choix d'une politique de formation qui vise à développer les compétences de ses collaborateurs en matière de service client, et de leur permettre d'en développer de nouvelles (agilité, innovation, digital) pour répondre aux mieux aux mutations du secteur du Tourisme.

Par ailleurs, le Groupe a fait de sa stratégie RSE un pilier de son plan Réinvention. Le Groupe s'attache à l'effectivité de chacune des mesures prises. Cette politique RSE rendue tangible, offre un vecteur de sens pour l'ensemble des collaborateurs du Groupe et

constitue un gage de la promesse faite à nos clients. La stratégie RSE du Groupe ainsi que la définition de la raison d'être représentent des leviers d'attraction et d'engagement pleinement reconnus par les collaborateurs.

En complément, le Groupe pallie le risque de perte de compétences, de savoir-faire ou d'expertises, que ce soit à la suite d'une mobilité interne ou bien d'un départ du Groupe, par le renforcement de ses process, ainsi que la mise en œuvre d'un plan de succession pour chaque personne clef, grâce à son identification lors des revues de talents. Talent Reviews. Les plans de successions permettent non seulement de travailler sur la rétention des collaborateurs clés mais aussi sur l'identification des compétences propres à nos métiers qui sont à développer ou transférer. En découle des plans d'actions venant compléter les plans de développement professionnels individuels qui peuvent prendre la forme de programmes de mentoring, de formation ou transmission à un successeur potentiel (interne ou externe).

Le chapitre « Développer Notre Capital Humain » présente plus en détail les différentes initiatives et politiques mises en place au sein des entités du Groupe.

2.2.1.5 Risque de défaillance d'un partenaire/ prestataire stratégique

Identification et description du risque

Les sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs interagissent avec des partenaires relevant principalement des secteurs économiques de la distribution touristique et du e-commerce, des loisirs, du financement bancaire et de l'investissement institutionnel, du BTP et de la construction, ainsi que des fournisseurs d'énergie.

Effets potentiels sur le Groupe

La défaillance d'un partenaire ou co-contractant et notamment ceux intervenant sur un projet de construction ou un marché de la distribution est susceptible d'avoir un impact significatif sur les plans de charges budgétées ou les volumes de chiffre d'affaires escomptés.

Les difficultés de recrutement observées dans les métiers en tension (restauration, ménage) pourraient affecter la capacité de services de certains prestataires du Groupe.

Contrôle et atténuation des risques

Les sociétés partenaires du Groupe sont sélectionnées selon la nature et l'importance des contrats par les différentes Directions Opérationnelles du Groupe en relation étroite avec la Direction des Achats et la Direction Juridique.

Sont notamment pris en compte dans le cadre de la politique d'achat responsable du Groupe l'adéquation de la nature des engagements souscrits avec la fiabilité opérationnelle et la solidité financière du partenaire et son niveau de dépendance économique.

Au-delà, les sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs veillent à maintenir des relations commerciales avec une pluralité de partenaires de manière à limiter les effets de concentration des marchés comme c'est le cas notamment sur la distribution en complément d'une politique de vente directe dominante.

Enfin le Groupe a entrepris d'internaliser un certain nombre de ses activités, ce qui a pour effet d'atténuer le risque de défaillance de ses partenaires.

2.2.2 Risques sanitaires, sécuritaires et environnementaux

2.2.2.1 Échec de la stratégie de résilience

Identification et description du risque

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est potentiellement confronté à des événements internes et/ou externes qui, selon leur ampleur, seraient de nature à limiter ou altérer plus ou moins durablement la continuité des activités opérationnelles des filiales du groupe.

La réponse à ces situations de crise opérationnelle pourrait être inadaptée et/ou retardée du fait d'un manque de préparation des filiales du groupe.

Sans que cette liste soit exhaustive, et à titre illustratif, les situations suivantes seraient de nature à impacter la continuité d'activités du groupe :

- ◆ l'interruption prolongée du système d'information empêchant les réservations de nos clients et/ou le fonctionnement en mode nominal de nos différents sites ;
- ◆ la rupture significative et durable d'approvisionnements (services, énergie, etc.) ;
- ◆ une crise pandémique sévère telle que celle du Covid qui avait permis de tester la capacité de résilience du groupe ;
- ◆ un épisode climatique sévère (incendie, tornade, inondation, etc.) occasionnant des dégâts sur un ou plusieurs sites.

Quelle que soit la nature de l'évènement à l'origine de cette discontinuité d'activités, la priorité du Groupe est et reste la protection de la santé de ses clients et de ses collaborateurs, tout en assurant autant que possible la continuité de ses opérations.

Effets potentiels sur le Groupe

L'impact d'une défaillance du dispositif de résilience du groupe à ces situations exceptionnelles, autrement dit, sa capacité à poursuivre ou reprendre ses activités dans les meilleures conditions et délais serait de plusieurs ordres selon la nature de l'évènement considéré :

- ◆ la contamination potentielle de nos clients sur les sites et de nos collaborateurs ;
- ◆ l'absence de revenus touristiques/une consommation de trésorerie excessive liée à la fermeture ou l'exploitation partielle des sites touristiques exploités par le Groupe ;
- ◆ une incapacité à prendre les réservations de nos clients et à opérer de manière nominale nos sites accueillant du public ;
- ◆ une incapacité à délivrer la qualité de services attendus par nos clients ;
- ◆ et *in fine*, une dégradation de l'image de marque du groupe.

Contrôle et atténuation du risque

Les plans de continuité d'activités (PCA) et de gestion de crise (pour ce qui relève de la crise médiatique) mis en place au niveau du Groupe et de ses filiales pour faire face aux situations d'urgence sont de nature à minimiser les impacts sur les tiers, sur la santé ou sur l'environnement ainsi que d'empêcher que les opérations du Groupe puissent être fortement perturbées en situation de crise.

De manière générale, et ce afin d'atténuer le risque d'interruption d'activités majeure, tous les sites du Groupe sont équipés de plan

permettant de répondre de manière appropriée en cas de crise opérationnelle. Ces plans sont réalisés localement et adaptés à la taille et au contexte de chacune de nos filiales et de nos sites. En 2024, un groupe de travail dédié a été initié visant à identifier et challenger les différents plans de continuité d'activités du ressort de chaque entité/marques du groupe. Une de ses tâches a résidé dans le recensement de ces plans en vue de proposer une homogénéisation et permettre un partage des meilleurs pratiques au sein du Groupe. Ce groupe de travail a également pour mission, outre l'état des lieux, de formaliser des axes d'amélioration de manière à sécuriser les capacités de résilience du groupe face à des situations exceptionnelles.

Une incapacité du Groupe à mettre en œuvre ces plans visant à reprendre ses activités dans un délai raisonnable pourrait prolonger les impacts d'une discontinuité des activités opérationnelles du Groupe ainsi que des conséquences défavorables sur la situation financière et la réputation du Groupe.

2.2.2.2 Risques liés à l'environnement et au changement climatique (se reporter également à la Déclaration de Performance Extra-Financière du présent Document d'enregistrement universel)

Identification et description du risque

Les risques liés au changement climatique sont de deux ordres :

- ◆ les risques physiques/dommages matériels directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques (tempêtes, inondations, grêle, etc.).

Les secteurs de l'immobilier et du tourisme sont reconnus pour être particulièrement exposés aux risques physiques liés au changement climatique. Les activités du Groupe peuvent ainsi être affectées par l'évolution des conditions climatiques et météorologiques sur le court, moyen et long terme. Une première étude des risques climatiques a été réalisée en 2018 permettant de cartographier les principaux risques physiques susceptibles de toucher les sites et l'ensemble de la chaîne de valeur du Groupe (cf. les développements relatifs à l'outil Aqueeduct, partie 4.2.2 ;

- ◆ les risques de transition résultant des effets de la mise en place d'un modèle économique bas-carbone (risques réglementaires, fiscaux, juridiques) ou à la modification de la demande des clients Tourisme.

Effets potentiels sur le Groupe

- ◆ Conséquences sur les conditions et coûts d'exploitation des sites : rationnement ou hausse du prix de l'eau pour les destinations situées en zone de stress hydrique, augmentation des coûts d'assurance et des coûts de gestion...
- ◆ Conséquences matérielles liées à des événements extrêmes : dommages sur les bâtiments (y compris en phase chantier) et frais liés (retard dans la construction, coûts de rénovation élevés), perte potentielle, à long terme, de la valeur des biens immobiliers gérés par le Groupe.
- ◆ Conséquences sur les conditions de séjour, la satisfaction client et la demande : confort d'été (climatisation), condition

d'enneigement, présence d'espèces nuisibles pouvant altérer la qualité du séjour, attentes plus fortes de séjours à faible empreinte environnementale.

- ◆ Renforcement de la réglementation et de la fiscalité environnementale : réglementation sur la performance énergétique des bâtiments, taxe carbone.

Le Groupe observe, à date, que les incidences financières des dégradations directement liées à des événements climatiques extrêmes tels que les inondations majeures dans l'Aisne ou la période de sécheresse estivale désormais constatée chaque année, n'ont pas ou très modérément affectés les résultats financiers du Groupe, en raison des couvertures d'assurances souscrites. Cependant, le Groupe est conscient que l'augmentation de la fréquence et l'intensité des événements climatiques extrêmes nécessite d'être pris en compte pour les années à venir.

Contrôle et atténuation du risque

Pour ce qui est des risques physiques, des études ont été menées afin de mieux qualifier le risque climatique et ses conséquences.

Plan d'actions

Analyse des risques climatiques

Une première étude des risques climatiques a été réalisée en 2018 et a permis de cartographier les principaux risques physiques susceptibles de toucher les sites et l'ensemble de la chaîne de valeur du Groupe.

En 2022, pour approfondir l'analyse des risques climatiques, la Direction de gestion des risques a entrepris une étude plus approfondie, et été accompagné par un cabinet externe pour :

- ◆ obtenir des données quantifiées climatiques pour chaque site du Groupe ;
- ◆ identifier les aléas climatiques majeurs et les sites les plus exposés en termes absolu et financier.

Cette analyse est conforme aux recommandations de la TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) sur l'évaluation des risques physiques. Elle prend en compte deux scénarios du GIEC : SSP2-4.5 (scénario intermédiaire le plus optimiste atteignable) et SSP5-8.5 (scénario pessimiste avec un développement basé sur les énergies fossiles). Les risques physiques sont évalués selon trois temporalités : données climatiques actuelles, projections à 2030 et 2050 pour chacun des deux scénarios. D'ici 2030, selon le scénario SSP5-8.5, 22% des sites en exploitation du Groupe analysés dans l'étude sont considérés comme présentant un risque fort, notamment dû à des risques de tempête d'hiver à la montagne, à des risques d'inondations pour certains sites sur le littoral, et à des risques de stress hydriques pour certains sites, identifiés également par l'analyse Aque duct (cf. 4.2.2.).

En complément des études menées en 2022, le Groupe, en collaboration avec un cabinet de conseil en 2023, a conduit une évaluation des risques et des enjeux hydriques sur l'ensemble des sites Center Parcs en France. Cette évaluation a pris en compte divers aléas tels que les inondations, la remontée des nappes phréatiques, les tempêtes, la grêle, risque de sécheresse, ainsi que les phénomènes de retrait-gonflement des argiles (RGA). Cette nouvelle analyse permet de mieux caractériser les risques liés à l'eau et constitue une base solide pour la hiérarchisation des actions à déployer en priorité.

Plan d'adaptation aux risques climatiques

Par ailleurs, le Groupe s'est fixé pour objectif de définir un plan d'adaptation pour les sites les plus exposés aux risques climatiques d'ici 2027, avec pour première étape, la définition

d'une méthode opérationnelle correspondant à nos métiers et à notre organisation pour fin 2025. La première étape consiste à déterminer une méthodologie robuste et opérationnelle, qui pourra être prise en main par les équipes des sites concernés et les équipes Risque. Durant l'exercice 2023/2024, la méthodologie OCARA a été testée avec l'accompagnement d'un cabinet expert sur deux sites Center Parcs pilotes. Elle vise à établir un plan avec des actions priorisées selon leur impact sur la résilience face aux risques identifiés, et de leur faisabilité opérationnelle.

De plus, l'anticipation d'événements climatiques plus intenses comme des fortes pluies, des tempêtes, fortes chaleurs est dorénavant intégrée dans la gestion courante des espaces verts. Ainsi au cours de l'année, des travaux et mesures spécifiques ont été menés sur les lacs et noues afin d'optimiser la circulation et l'absorption de l'eau en cas de fortes pluies. Des mesures contre le risque incendie sont par ailleurs renforcées sur les espaces verts.

L'augmentation de la fréquence et l'intensité d'événements climatiques est également considérée lors du choix de nouveaux projets immobiliers, développés en interne ou avec un partenaire. Les risques climatiques et opportunité en matière environnementale (ex. proximité d'une gare) et d'acceptabilité sociale sont revus lors du choix du terrain via un outil d'aide à la décision, et partagées en comité immobilier.

Résultats

D'ici 2030, selon le scénario SSP5-8.5, 22% des sites en exploitation du Groupe analysés sont considérés comme présentant un risque fort face aux différents risques climatiques.

Pour ce qui est des risques de transition, le Groupe a lancé les démarches structurantes suivantes (voir DPEF) :

- ◆ définition d'une stratégie RSE Groupe, comme un des piliers de la stratégie du Groupe. Elle est déclinée par chaque marque et suivie par des réunions trimestrielles en COMEX et par un Comité RSE dédié au sein du Conseil d'Administration ;
- ◆ définition d'un plan de sobriété énergétique déployé au sein de chaque marque afin de limiter les besoins énergétiques des sites, et diminuer ainsi l'exposition aux risques d'approvisionnement et d'augmentation des coûts de l'énergie ;
- ◆ définition d'une trajectoire carbone en phase avec les accords de Paris, avec le dépôt d'un dossier SBTi. Ceci permet d'engager le Groupe publiquement dans la diminution de son empreinte carbone suivant une démarche robuste et plus spécifiquement engager les sites dans la recherche d'alternative aux énergies fossiles ;
- ◆ intégration de la démarche de responsabilité dans les plates-formes de marques avec plus spécifiquement le déploiement d'activités en lien avec la nature et les territoires.

2.2.2.3 Risques réglementaires

Identification et description du risque

Les activités du Groupe, implantées en France en Europe, sont régies par des dispositifs légaux et réglementaires dont ceux relatifs à la protection des consommateurs ou des locataires lesquels peuvent faire l'objet d'évolutions ponctuelles. Dans un contexte d'évolution défavorable d'une réglementation, notamment en matière fiscale, environnementale, » cela peut engendrer pour le groupe une augmentation des coûts.

Par ailleurs, le Groupe est également concerné par les dispositifs réglementaires en matière de conformité parmi lesquels figure le texte relatif au devoir de vigilance, le Règlement Général sur la Protection des Données dit RGPD ou encore la loi relative à la

transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique dite « Sapin II ».

Enfin, le Groupe réalise ses ventes auprès de ses clients essentiellement en France, Pays-Bas, Allemagne, Belgique, Espagne et Royaume-Uni. Le Groupe exerce une activité d'agent de voyages requérant, le cas échéant, un agrément et la fourniture d'une garantie financière ou d'une assurance.

Effets potentiels sur le Groupe

Le non-respect des réglementations visées ci-dessus pourrait aboutir à des sanctions pour l'entreprise ou ses collaborateurs, pouvant également entacher l'image de marque et la réputation du Groupe.

Concernant l'incapacité à fournir les garanties financières ou assurances visées au-dessus, notamment dans un contexte économique où les acteurs du tourisme peuvent être fortement affectés, celle-ci pourrait entraîner une perte d'agrément.

Le nombre très restreint des acteurs du marché capables de délivrer de telles garanties financières ou assurances ainsi que leur niveau de désengagement massif récent sur cette niche peuvent représenter des facteurs de risques additionnels en termes d'accroissement des charges financières.

Contrôle et atténuation du risque

Au-delà de sa participation au sein d'organismes professionnels du secteur touristique et immobilier, le Groupe, au travers de ses Directions Juridiques assure la veille des évolutions du cadre juridique de ses engagements et obligations de manière à adapter ses pratiques et outils contractuels aux nouvelles règles et normes en vigueur.

Par ailleurs, dans le cadre de sa politique de gestion des risques, le Groupe s'est inscrit dans une démarche globale visant à renforcer les mesures de prévention contre les risques de corruption notamment ceux visés par la loi relative à la transparence, la lutte contre la corruption et la modernisation de la vie économique en France, dite loi Sapin 2 (loi n 2016 1691).

En outre, au vu des exigences réglementaires sur la protection des données personnelles, le Groupe a mis en place des mesures techniques et organisationnelles sur l'ensemble des pays où il opère. Un Délégué à la Protection des Données (DPO) a été nommé et un Comité de pilotage mis en place afin de s'assurer du bon déploiement des pratiques à mettre en œuvre pour respecter la réglementation européenne et maintenir une relation de confiance avec les prospects, clients et l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

Concernant le suivi des garanties et assurances, le Groupe a mis en place un processus de suivi afin d'appréhender en amont les éventuelles difficultés d'établissement de celles-ci.

2.2.2.4 Risque d'atteinte aux personnes

Identification et description du risque

Le Groupe accueille près de 8 millions de clients par an au sein de ses établissements qui sont amenés à profiter d'activités de loisirs et de restauration connexes à leur séjour. Dans le cadre de ces activités, les clients et les collaborateurs sont susceptibles d'être exposés à des risques fortuits d'accident domestique, d'incident, de contamination ou d'intoxication.

Effets potentiels sur le Groupe

La responsabilité civile et/ou pénale du Groupe est susceptible d'être engagée dans le cas d'une atteinte aux personnes intervenant sur l'un des sites exploités par le Groupe. La réputation du Groupe et son image peuvent également être impactés par tout incident susceptible de survenir au sein d'un de ses établissements.

Contrôle et atténuation du risque

Le Groupe se doit de garantir la sécurité de ses clients et de ses collaborateurs notamment. À cette fin, le Groupe a mis en place une politique de prévention et de sécurité reposant sur plusieurs piliers :

- ♦ une analyse des risques en amont qui s'attache à identifier les dangers potentiels pour l'ensemble des clients, prestataires et des salariés ;
- ♦ une politique de prévention comme élément moteur de la sécurité ;
- ♦ une sensibilisation de l'ensemble des services et collaborateurs dans un objectif commun de « maîtrise de risques » ;
- ♦ une vérification et une mesure systématique de l'efficacité de la politique de prévention et de sécurité afin qu'elle soit comprise et appliquée par tous.

Par ailleurs, le Groupe a mis en place une organisation spécifique de gestion de crise ayant vocation à assurer le traitement de toute situation susceptible de mettre en danger son personnel, ses clients, ses prestataires, ses intérêts et/ou sa réputation. Cette organisation spécifique de gestion de crise est composée d'une équipe pluridisciplinaire spécialement dédiée qui est pilotée par les Directions des Risques Opérationnels.

2.2.3 Risques financiers

2.2.3.1 Risque de contentieux avec les bailleurs du Groupe

Identification et description du risque

Pour rappel, consécutivement à la crise sanitaire et aux mesures administratives prises par le Gouvernement au titre des années 2020 et 2021, le Groupe a ouvert une phase de conciliation. Au terme des échanges intervenus avec les représentants des bailleurs individuels, ces derniers ont accepté à hauteur de 81% l'une ou l'autre des propositions formulées.

Pour rappel, le Groupe a également négocié des accords avec la quasi-totalité des bailleurs institutionnels (franchise de loyer et report de loyer contractualisé).

Effets potentiels sur le Groupe

À la date de dépôt du présent Document d'enregistrement universel, l'ensemble des loyers impayés aux bailleurs individuels non-signataires sur la période de fermeture administrative (mi-mars à fin mai et novembre à mi-décembre 2020) représente près de 10,1 millions d'euros (y compris l'effet de la quote-part du Groupe dans les sociétés mises en équivalence concernées).

À la date d'arrêt des comptes de l'exercice 2023/2024, 30 décisions ont été rendues dans le cadre de procédures introduites par des bailleurs à l'encontre du Groupe :

- ♦ en référé : 9 décisions ont été rendues ;
- ♦ au fond : 15 décisions ont été rendues, dont une décision concernant plusieurs bailleurs d'une même résidence ayant prononcé la résiliation des baux concernés ; étant précisé qu'un appel a été interjeté.

Les décisions rendues tant en référé qu'au fond sont défavorables au Groupe dans la mesure où les juridictions du fond se rallient quasi systématiquement aux arrêts de la Cour de cassation du 30 juin 2022.

- ♦ en appel : 6 décisions ont été rendues.

Contrôle et atténuation du risque

À la suite des arrêts de la Cour de cassation du 30 juin 2022, le Groupe a reflété au passif de son bilan le montant des loyers impayés aux bailleurs individuels (non-signataires des avenants conciliation) au titre de la période de fermeture administrative, soit environ 10,1 millions d'euros TTC en y intégrant l'effet de la quote-part du Groupe dans les sociétés mises en équivalence concernées.

2.2.3.2 Risque lié à l'inflation des coûts

Description du risque

En 2024, l'inflation a diminué sensiblement dans l'ensemble des pays européens où le Groupe opère. Les coûts de l'énergie qui avaient fortement augmenté en 2022 suite au déclenchement de la guerre en Ukraine ont baissé. Le Groupe peut être confronté à une augmentation de ses coûts salariaux et de ses coûts de fonctionnement.

Effets potentiels sur le Groupe

L'inflation constitue un risque pour le Groupe par la pression qu'elle exerce sur le pouvoir d'achat des consommateurs. Or, l'activité du Groupe, notamment son chiffre d'affaires et sa trésorerie, est fortement corrélée aux dépenses des consommateurs.

Une hausse significative des coûts salariaux et de fonctionnement subie par le Groupe et l'incapacité de celui-ci à répercuter immédiatement et/ou intégralement à court terme cette hausse auprès de ses clients, pourrait avoir un effet significatif défavorable sur ses activités, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

Contrôle et atténuation du risque

Le Groupe a mis en place des couvertures sur les prix de l'énergie à hauteur d'environ 90 % pour l'électricité et d'environ 50% pour le gaz. La limitation de l'impact de la hausse des coûts d'énergie passe également par la réduction de sa consommation énergétique (engagement du plan de sobriété) à moyen/long terme.

Par ailleurs, le Groupe reste confiant, tout en étant vigilant, sur sa capacité à compenser la hausse de ses coûts opérationnels par des augmentations de prix de vente, grâce à la montée en gamme de son offre.

2.2.3.3 Risque lié aux engagements de loyers

Identification et description du risque

Les actifs immobiliers détenus par les propriétaires individuels et institutionnels sont exploités par les sociétés du Groupe au travers de baux de location. Au 30 septembre 2024, le montant des loyers restant à verser par le Groupe sur la durée résiduelle des baux s'élève à près de 3 371 millions d'euros (avant actualisation).

Les revenus générés par l'exploitation touristique des appartements et maisons à bail viennent en regard de ces redevances de loyers versées aux propriétaires qui constituent, avec les charges de personnel, la principale source des charges fixes attachées à l'activité touristique (les loyers versés aux bailleurs du Groupe au cours de l'exercice 2023/2024 représentaient 407 millions d'euros).

Les contrats de location du foncier et des murs des résidences et villages conclus avec les investisseurs particuliers ou institutionnels sont signés pour une durée comprise généralement entre 9 ans et 15 ans avec possibilité, dans certains cas, de renouvellement à l'échéance. Ces loyers sont soumis à des clauses d'indexation correspondant en France à l'indice de référence des loyers et en Espagne à l'indice des prix à la consommation du pays.

Le Groupe est ainsi exposé aux variations de ces indices ainsi qu'au risque de non-renouvellement à l'échéance de certains baux.

Effets potentiels sur le Groupe

Un fort différentiel entre la progression des indices de référence des loyers et la croissance des revenus générés par l'exploitation touristique entraînerait un impact négatif significatif sur les résultats financiers du Groupe.

Parallèlement, un taux important de non-renouvellement des baux pourrait entraîner une baisse significative du stock exploité au sein d'une même résidence.

Contrôle et atténuation du risque

Au 30 septembre 2024, moins de 10 % des baux individuels Pierre & Vacances restent indexés sur l'ICC (ancien indice de référence), dont la moitié bénéficie d'une indexation plafonnée à un maximum de 2 % à 3 %. Par ailleurs, pour tout nouveau contrat signé ou tout renouvellement de bail à l'échéance, l'indexation à l'IRL est plafonnée à un maximum annuel de 2 %. À l'échéance des baux, le Groupe peut être amené à ajuster la proposition faite au propriétaire pour assurer une cohérence entre l'évolution des performances touristiques et celle des loyers (changement d'indice de référence – de l'ICC à l'IRL –, maintien ou réduction des loyers en numéraire, introduction de loyers variables, et dans certains cas particuliers, exploitation en mandat et éventuellement désengagement ponctuel de l'exploitation.

Les contrats de location du foncier et des murs des Domaines Center Parcs sont conclus pour des durées comprises généralement entre 11 et 15 ans, avec possibilité, dans certains cas, de renouvellement. Les loyers comportent principalement une part fixe dans leur détermination. Ils sont soumis à une indexation soit fixe, soit variable et correspondant à l'inflation ou à l'indice de référence des loyers du pays dans lequel les actifs sont localisés.

Concernant les bailleurs individuels, le taux de renouvellement moyen historique est de l'ordre de 80 %. Les pertes de stock en fin de bail sont soit liées à des désengagements volontaires de la part du Groupe de résidences déficitaires, soit à un refus de la part des propriétaires des conditions contractuelles du nouveau bail proposées par le Groupe (conditions pouvant être ajustées par rapport au précédent bail pour assurer une cohérence entre l'évolution des performances touristiques et les loyers servis). Enfin, le Groupe est en mesure de proposer une solution alternative au bail à ses propriétaires, avec le mandat de gestion via sa filiale maeva.com. Cette activité de gestion en mandat constitue un relais de croissance et de performance, permettant aussi au Groupe de conserver des stocks stratégiques sur des sites de qualité, mais devenus insuffisamment contributifs.

Concernant les bailleurs institutionnels (couvrant principalement le pôle Center Parcs), le Groupe entretient des relations bilatérales étroites et n'anticipe pas de risque particulier lié à un non-renouvellement de bail. Les échéances de baux sont par ailleurs lointaines.

À noter par ailleurs que les négociations menées avec l'ensemble des bailleurs du Groupe dans le cadre de la procédure de conciliation ouverte au cours de l'exercice 2020/2021 ont abouti à une large adhésion des propriétaires aux propositions formulées par le Groupe, démontrant la confiance que ces derniers lui accordent pour poursuivre des relations partenariales sur le long terme.

2.2.3.4 Risque de revente massive des titres

Identification et description du risque

Compte tenu du nombre très important de valeurs mobilières émises dans le cadre des Opérations de Restructuration réalisées en septembre 2022 (actions et BSA), des ventes d'un nombre significatif de ces valeurs mobilières pourraient soit intervenir soit être anticipées par le marché, ce qui pourrait avoir un impact défavorable sur le cours de ces valeurs mobilières. Il en va notamment ainsi des actions et des bons de souscription d'actions émises au bénéfice des établissements prêteurs du Groupe au résultat de la conversion d'un montant de 215 millions d'euros du prêt garanti par l'État de 240 millions d'euros obtenu par la Société le 10 juin 2020 : ces actions, représentant 11,9 % du capital et des droits de vote de la Société, et ces bons n'ont pas vocation à être conservés durablement par leurs titulaires compte tenu de l'obligation de reversement dont bénéficie l'État au titre de sa garantie dudit prêt conformément à l'arrêté du 23 mars 2020. Cette obligation de reversement est structurée aux termes d'un contrat de fiducie dont les constituants sont les établissements prêteurs et les bénéficiaires sont, d'une part, l'État et, d'autre part, les établissements prêteurs.

La Société ne peut prévoir les éventuels effets de telles opérations ou anticipations.

Effets potentiels sur le Groupe

Le cours de Bourse de l'action de la Société, comme celui des différentes catégories de BSA, pourrait être durablement affecté et le financement du Groupe par le marché pourrait s'avérer plus difficile à moyen/long terme.

Contrôle et atténuation du risque

Le management s'est attaché à construire un partenariat durable de long terme avec des actionnaires de référence représentés au Conseil d'Administration, Alcentra, Fidera et Aream. Cette structure capitalistique stabilisée permet, dans une certaine mesure, de minimiser le risque de « flow back » sur les valeurs mobilières de la Société. Par ailleurs, le Groupe veille à entretenir une communication financière transparente et régulière auprès de l'ensemble de ses actionnaires.

2.3 Assurance et couverture des risques

La politique en matière d'assurances est suivie au niveau consolidé, y compris pour le BNG, par le Risk Management rattaché au Secrétariat Général du Groupe.

Dans un contexte d'un marché des assurances haussier, le budget global consacré par le Groupe à ses principales couvertures d'Assurances s'élève à près de 6,1 millions d'euros (hors assurances construction et assurances collectives des collaborateurs notamment) pour l'exercice 2023/2024.

Le volume de primes qu'il représente est en légère augmentation, tandis que le niveau de garanties reste stable par rapport à l'exercice précédent.

L'essentiel de ce budget est consacré aux Assurances multirisques couvrant l'exploitation des sites touristiques en dommages et pertes d'exploitation toutes marques confondues, ainsi qu'aux Assurances de Responsabilité.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est couvert en dommages aux biens et pertes d'exploitation avec une limite contractuelle d'indemnité pouvant aller jusqu'à 250 millions d'euros par sinistre.

Ce montant correspondant à l'évaluation du Sinistre Maximum Possible des sites concentrant les capitaux les plus importants.

Le niveau de couverture fixé en pertes d'exploitation ainsi que sa période d'indemnisation correspondent à la durée nécessaire pour la reconstruction totale d'un site de grande taille.

Il demeure certaines natures de risques susceptibles d'impacter les résultats du Groupe et non couverts par les polices souscrites, à savoir :

- ◆ les risques non assurables : le Groupe n'est évidemment pas garanti contre les risques faisant l'objet d'exclusions courantes, réglementaires ou structurelles à tout contrat d'assurance comme par exemple : risques dépourvus d'aléas, pertes d'exploitation résultant de grèves, rupture de digue aux Pays-Bas, pandémie, ainsi que les conséquences de fautes intentionnelles ou de la mise en cause de responsabilité inhérente au non-respect d'engagements contractuels... ;
- ◆ les risques spéciaux qui ne font pas l'objet d'une couverture spécifique tels que les risques de perte d'exploitation consécutifs à l'instabilité économique ou politique.

En ce qui concerne les risques liés au terrorisme, ceux-ci sont couverts sur une part significative de l'activité touristique du Groupe au travers d'une part du dispositif réglementaire GAREAT (dispositif national français de couverture des actes de terrorisme) pour les sites situés en France et d'autre part au travers d'une couverture d'assurance spécifique pour les sites hors de France.

Concernant la couverture des risques de dommages aux biens et de perte d'exploitation, la compagnie d'assurances La Baloise est apéritrice des principales polices d'assurance souscrites.

La compagnie Royal Sun Alliance est l'assureur de première ligne du programme de couverture global inhérent aux risques de Responsabilité Civile.

Le Groupe ne détient pas de compagnie d'assurances ou de réassurances « captive ».

2.4 Élaboration de l'information financière et comptable

2.4.1 Organisation et missions des services financiers

La Direction Financière Groupe assure les missions essentielles de contrôle interne relatives à l'élaboration de l'information financière et comptable. Un ensemble de procédures et de pratiques a été mis en place en vue de s'assurer que les mesures sont prises pour maîtriser les risques susceptibles d'avoir un impact significatif sur le patrimoine et pour la réalisation des objectifs de l'entreprise. La Direction Financière Groupe assure à la fois des fonctions centrales et opérationnelles, avec une décentralisation importante dans les Directions par activité.

2.4.1.1 Direction Financière Groupe

Cette Direction regroupe 3 pôles :

Direction Finance *Corporate*

Direction Trésorerie/Financements

- ◆ Mise en place des financements du Groupe.
- ◆ Participation active à la mise en place des financements des partenaires institutionnels, investisseurs dans des actifs exploités par le Groupe.
- ◆ Gestion de la trésorerie des filiales, centralisée au sein d'un *cash-pooling*.
- ◆ Implémentation des prévisions de trésorerie au niveau du Groupe en lien avec le suivi des engagements du Groupe en matière de Documentation Bancaire.
- ◆ Gestion de la répartition de l'activité par banque, organisation des appels d'offres du Groupe et validation de la cohérence des informations publiées sur l'ensemble de son périmètre d'activité.

Direction de la Fiscalité

- ◆ Supervision et coordination de la politique fiscale du Groupe spécifique à chacun des pays d'implantation.
- ◆ Participation à la structuration fiscale, avec le support de conseils fiscaux, en matière de développement tant au niveau des projets Immobiliers que des projets relatifs aux opérations touristiques.
- ◆ Conseil et assistance aux Directions Opérationnelles pour toutes les opérations relatives au droit fiscal.
- ◆ Veille fiscale au titre des évolutions du droit fiscal, et, dans ce contexte, supervision de l'implémentation des nouvelles réglementations au sein de toutes les entités du Groupe.

Direction de la Consolidation

- ◆ Production, analyse et restitution des comptes consolidés du Groupe, établis selon les Référentiels IFRS en vigueur :
 - en amont de chaque phase de consolidation, préparation et transmission d'instructions précises aux filiales, incluant un calendrier détaillé ;
 - réalisation et analyse des comptes consolidés à partir des informations comptables et de gestion qui lui sont remontées, pour l'intégralité du périmètre ;
 - utilisation d'un outil progiciel unique déployé dans les filiales du Groupe. La maintenance de ce dernier et la formation des utilisateurs sont réalisées par la Direction de la Consolidation avec, au besoin, l'assistance ponctuelle de consultants externes.
- ◆ Veille normative et détermination le cas échéant de l'incidence de la première application de nouvelles normes avec le support de ses conseils lorsque cela s'avère nécessaire.
- ◆ Implémentation des tests *d'impairment* pour le Groupe.

Direction de la Comptabilité Holdings

- ◆ Production de comptes, coordination et contrôle des applications et des procédures comptables, en relation étroite avec le contrôle de gestion, l'audit interne et le service consolidation. Des arrêtés comptables sont réalisés tous les mois.
- ◆ Support des opérationnels pour la fourniture d'informations financières et participation à la mise en place d'outils informatiques.

Direction du Contrôle Financier

- ◆ Contrôle de gestion de la Holding, de la Direction des Grands Projets et de la Direction du Développement et de l'*Asset Management*.
- ◆ Animation et mesure de la performance économique des activités du Groupe.
- ◆ Centralisation des objectifs économiques du Groupe pour chacune des marques, contrôle et mesure de leur réalisation via le reporting et un *process* mensuel de *business review*, proposition d'actions correctrices.
- ◆ Gestion du processus budgétaire, des prévisions d'activité et des résultats d'exploitation à moyen terme (*business plans*).
- ◆ Assistance aux opérationnels sur tous les sujets financiers (simulations, chiffrages, actions spécifiques...).
- ◆ Participation de manière active à la conception et à la mise en place des nouveaux outils de reporting financier.
- ◆ Elaboration et pilotage de la Road Map des outils informatiques Finance / Procurement en lien avec la Direction Informatique.

Direction des Relations Investisseurs, Opérations de Haut de Bilan et Fusions/ Acquisitions

- ◆ Gestion des opérations de haut de bilan ayant une incidence sur le capital (augmentation de capital, émission d'obligations avec composante capital...).
- ◆ Gestion des opérations de fusions/acquisitions/cessions.
- ◆ Supervision de la communication financière externe auprès des analystes financiers, des investisseurs et des actionnaires.
- ◆ Contrôle et validation de toute information à caractère financier et à destination de la presse, garantissant ainsi une cohérence générale de l'information financière diffusée en externe.

2.4.1.2 Direction de l'Audit Interne et de la Conformité

La Direction de l'Audit Interne et de la Conformité a pour missions principales de :

- veiller à renforcer la conformité et la prévention des risques en matière de corruption, fraudes et éthique du Groupe dans un contexte réglementaire devenu de plus en plus rigoureux,
- fournir des missions d'audit indépendantes et objectives afin d'améliorer les activités du Groupe.

Cette Direction intervient dans le cadre de missions récurrentes (audits de sites), de missions thématiques (siège ou sites), ou de missions spéciales à la demande de la Direction Générale du Groupe. Les missions et thèmes abordés peuvent concerner l'ensemble des métiers et filiales du Groupe.

Le plan d'audit annuel fait l'objet d'une présentation en Comité d'Audit.

Les audits sont effectués par un auditeur dédié au périmètre de la *Business Line* concernée. Les missions effectuées sont essentiellement à caractère financier, mais intègrent également des vérifications d'ordre réglementaire (type « affichages obligatoires » en réception par exemple).

Ces audits sont principalement réalisés sur les sites d'exploitation (résidences ou villages de toutes les marques). Les missions d'audit sur sites ont pour objectif principal de s'assurer de la bonne application des procédures d'exploitation.

Les principales zones de risques couvertes par l'audit interne sont :

- ◆ la fiabilisation du chiffre d'affaires généré sur site et son optimisation. Il est vérifié que les prestations effectivement délivrées sont bien facturées. Le respect des conditions tarifaires et la justification des éventuelles réductions accordées font également l'objet de vérifications. Enfin, les suppressions de chiffre d'affaires ainsi que les remboursements sont tracés et analysés ;
- ◆ la sécurité des biens et des valeurs. À ce titre l'audit réalisé s'assure notamment de la sécurisation des caisses et des dépôts de garantie conservés sur sites. L'exhaustivité et la régularité des remises en banque sont également vérifiées ;
- ◆ le recouvrement et le niveau des encours clients. Afin de s'assurer d'un recouvrement optimal, de nombreux points sont examinés : établissement et application stricte des contrats normés pour les groupes et séminaires, relance des débiteurs selon les délais impartis, collecte des dépôts de garantie, bon enregistrement des adresses clients.

Le choix des sites contrôlés est établi par l'Audit Interne Groupe au vu de la typologie du site (un village présente plus de risques qu'une résidence de petite taille), de demandes spécifiques de la Direction Générale ou de la Direction d'une *Business Line*, mais aussi de façon aléatoire. Les villages Center Parcs font l'objet d'un programme renforcé compte tenu de leur volume d'activité unitaire : réalisation d'un audit complet tous les trois ans au maximum suivi d'un ré-audit dans les six mois, ainsi que d'une « visite mystère » menée par l'Audit Interne Groupe ou le cas échéant par une société spécialisée. Ces visites peuvent avoir un caractère préventif ou être suscitées par des suspicions de fraude.

L'Audit Interne Groupe réalise également des audits sur des sujets spécifiques (application des normes de management environnemental ISO 14001 et 50001, respect des procédures, audits thématiques) concernant les *Business Lines* ou bien le Groupe.

À l'issue de chaque mission, des rapports d'audit sont établis et remis aux sites audités, à la Direction des Opérations de la *Business Line* concernée, à la Direction Générale, au Secrétariat Général, à la Direction Financière Holding ainsi qu'aux auditeurs externes pour les sites gros-porteurs. Un plan d'actions est établi en accord avec les responsables des sites audités et un suivi de l'application des recommandations est effectué dans un délai maximum de six mois suivant le premier audit.

Des procédures de prévention des vols et des fraudes ont été établies. Ces procédures comprennent, pour les villages Center Parcs, une matrice de tests à effectuer portant sur les points de contrôle.

2.4.1.3 Direction du Développement et de l'Asset Management

La Direction du Développement et de l'Asset Management regroupe :

- ◆ la Direction du Développement ;
- ◆ la Direction des propriétaires individuels et institutionnels ;
- ◆ la Direction de la gestion immobilière.

Direction du Développement

Cette Direction est en charge :

- ◆ de la recherche d'opportunités de différents types de développements permettant d'accroître l'offre touristique des différentes marques du Groupe. Au-delà de l'acquisition de fonds de commerce, cette recherche s'oriente plus particulièrement vers des développements en franchises ou en contrats de management ;
- ◆ de la structuration du financement (*equity*/dette – en partenariat avec la Direction Trésorerie/Financements) des projets en particulier aux côtés d'investisseurs institutionnels pour la marque Center Parcs ;
- ◆ des cessions d'actifs immobiliers.

Direction des propriétaires individuels et institutionnels

La Direction des Propriétaires assure l'interface entre les propriétaires et l'ensemble des Directions Opérationnelles du Groupe pour toutes les questions touchant à la vie du bail.

Elle réunit l'ensemble des équipes et fonctions dédiées à la gestion relationnelle, contractuelle relative au propriétaire.

Cette Direction articule son action autour de 3 axes :

- ◆ la relation propriétaire (interface, communication, gestion des droits de séjours...) ;
- ◆ les plans d'investissements et leur financement ;
- ◆ le renouvellement des baux et les conditions de ce renouvellement.

2.4.2 Le système de reporting

Le suivi et la maîtrise des opérations s'appuient sur un *business plan* moyen terme, un processus de construction budgétaire, des re-prévisions mensuelle et un reporting régulier pour l'ensemble des activités du Groupe.

Un **business plan sur 5 ans** permet de décliner la stratégie du Groupe par *Business Lines* et d'assurer la cohérence des objectifs de court terme avec ceux de moyen terme. Pour chacune d'entre elles, ce plan est élaboré sur la base des choix et des développements stratégiques du Groupe, en tenant compte des développements immobiliers, des évolutions de stock des sites, des reprises et rénovations d'actifs, des évolutions tarifaires et des prévisions d'occupation touristiques. La première année de ce *business plan* permet de définir fin juillet un cadrage budgétaire pour l'exercice suivant.

Le **processus budgétaire** est organisé et piloté par la Direction Financière du Groupe et les Directions Financières des *Business Lines*, avec l'appui des métiers et des Directions Opérationnelles. Il comporte deux phases :

- ◆ le prébudget permet pour la partie immobilière d'identifier les programmes et les marges correspondantes et pour la partie touristique d'estimer le chiffre d'affaires par marque et par période à partir de l'évolution de l'offre et de la stratégie commerciale, et les charges opérationnelles (publicité, personnel, loyers...) selon les hypothèses de politique de distribution, de plans d'investissements, de politique salariale, d'indices, d'inflation... ;
- ◆ le budget, finalisé au mois de septembre, consolide toutes les hypothèses validées pour chaque programme immobilier et pour les sites en exploitation. Présenté en COMEX examiné par le Comité d'Audit et approuvé par le Conseil d'Administration, il est mensualisé pour servir de référence partagée au sein du Groupe.

Des re-prévisions mensuelles pour l'ensemble des activités permettent d'actualiser le budget de l'année, en tenant compte des réalisations à date et des tendances d'activité sur les mois à venir.

Au-delà de ce suivi régulier, la Direction Financière du Groupe et les Directions Financières des *Business Lines* fournissent des reportings réguliers et adaptés qui sont notamment analysés lors des *Business Reviews* opérationnelles mensuelles en présence des Directeurs Généraux des *Business Lines*.

Direction de la gestion immobilière

Cette Direction regroupe la gestion immobilière à travers une activité de gérance et administration de biens pour le compte des multipropriétaires et une activité de syndic de copropriété.

◆ Activités Touristiques :

- le suivi hebdomadaire des réservations touristiques produit par les *Business Lines* leur permet d'optimiser la politique commerciale et le *yield management* et il permet également aux exploitants d'adapter l'organisation sur les sites d'exploitation en fonction des prévisions de remplissage ;
- le reporting mensuel des résultats des sites est analysé par rapport à des budgets mensuels et aux réalisations de l'an dernier et donné aux Directeurs des *Business Lines* et aux différents Responsables des Opérations sur leurs régions respectives. Ces suivis font aussi l'objet de revue avec les *Business Lines*. Par ailleurs, les budgets de frais de marketing et de frais généraux sont également suivis mensuellement permettant ainsi un suivi mensuel du résultat de chaque *Business Line* ;
- le suivi régulier des actions de transformation de chaque *Business Line* (y compris le plan de *savings* pluriannuel détaillé) contribuant au plan B RéInvestition ;
 - le suivi mensuel des engagements de CAPEX au sein de toutes les *Business Lines* et Directions Corporate.

◆ Activités Immobilières :

- concernant la promotion immobilière, les budgets par programme sont suivis régulièrement et systématiquement révisés tous les trimestres avec chaque Directeur de Programme ;
- pour la commercialisation immobilière, un suivi bimensuel du rythme des signatures est réalisé et des reportings mensuels sont analysés avec la Direction Générale notamment sur les dépenses de commercialisation réseau et prescripteurs, les dépenses marketing ainsi que les frais généraux.

La consolidation et la synthèse de ces éléments par la Direction Financière Groupe permet à la Direction Générale de s'assurer de l'atteinte des objectifs ou d'impulser les mesures correctives. L'ensemble des reportings mensuels financiers sont confirmés par une consolidation statutaire mensuelle maintenant complètement déployée au sein Groupe et des *Business Lines*.



GOVERNEMENT D'ENTREPRISE 3

3.1	Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	42	3.7	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital	81
3.1.1	Code de référence	42	3.8	Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	82
3.2	Composition des organes d'administration et de direction	44	3.9	Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société	83
3.2.1	Le Conseil d'Administration	44	3.10	Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	83
3.2.2	La Direction Générale	51	3.11	Conventions réglementées	84
3.2.3	Informations complémentaires concernant les membres du Conseil d'Administration et la Direction Générale	52	3.11.1	Conventions réglementées soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale du 13 février 2025	84
3.3	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	53	3.11.2	Conventions réglementées approuvées par l'Assemblée Générale et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice 2023/2024	84
3.3.1	Direction et limitation des pouvoirs du Directeur Général	53	3.11.3	Procédure d'évaluation des conventions courantes	84
3.3.2	Missions et fonctionnement du Conseil d'Administration	53	3.12	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	85
3.3.3	Les Comités du Conseil d'Administration	58			
3.4	Rémunérations des mandataires sociaux	60			
3.4.1	Principes généraux fondant la politique de rémunération des mandataires sociaux	62			
3.4.2	Politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants	63			
3.4.3	Politique de rémunération du Directeur Général	68			
3.5	Synthèse des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux	73			
3.6	Éléments de rémunération en capital	75			
3.6.1	Options sur actions et actions gratuites	75			
3.6.2	Actions gratuites	76			
3.6.3	Autres éléments et engagements	79			

Le présent chapitre constitue le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu à l'article L. 225-37 al. 6 du Code de commerce. Ce rapport a été élaboré par un groupe de travail comprenant notamment le secrétariat du Conseil d'Administration, la Direction Communication Financière et la Direction Ressources Humaines de la Société, après prise en compte :

- ♦ du code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de l'AFEP et du MEDEF, tel que révisé pour la dernière fois en décembre 2022 (le « code AFEP-MEDEF ») et de son Guide d'application de juin 2022, disponibles sur les sites Internet de l'AFEP (www.afep.com) et du MEDEF (www.medef.com) ;
- ♦ de la recommandation AMF n° 2012-02 sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées se référant au code AFEP-MEDEF, telle que mise à jour pour la dernière fois le 14 décembre 2023, et des recommandations issues du rapport 2023 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants de sociétés cotées publié le 14 décembre 2023 ;
- ♦ des recommandations du Haut Comité du Gouvernement d'Entreprise figurant dans son rapport d'activité publié le 27 novembre 2023 ; et

- ♦ de la position-recommandation AMF n° 2021-02 – Guide d'élaboration des documents d'enregistrement universels du 8 janvier 2021, telle que mise à jour pour la dernière fois le 28 juillet 2023.

Il a ensuite été revu par le Comité des Rémunérations et des Nominations avant d'être approuvé par le Conseil d'Administration de la Société le 2 décembre 2024. Les autres informations requises au titre des articles L. 225-37, L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-11 du Code de commerce, à savoir le tableau des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires en matière d'augmentations de capital, les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales, les informations concernant la structure du capital de la Société et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en période d'offre publique, figurent respectivement aux paragraphes 3.6, 3.9 et 3.7 du présent document.

Ce rapport a été arrêté par le Conseil d'Administration le 2 décembre 2024. Il sera présenté aux actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale Annuelle du 13 février 2025.

3.1 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise

3.1.1 Code de référence

En matière de gouvernement d'entreprise, la Société se réfère aux recommandations du Code AFEP-MEDEF et à son Guide d'application, disponibles sur les sites Internet de l'AFEP (www.afep.com) et du MEDEF (www.medef.com).

Les recommandations de ce Code s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, étant précisé que leur application doit être adaptée à la taille et à l'historique de la Société.

Conformément à la règle « appliquer ou expliquer » prévue à l'article L. 22-10-10 4° du Code de commerce et à l'article 28.1 du Code AFEP-MEDEF, la Société estime que ses pratiques se conforment aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, à l'exception des points ci-dessous :

<p>Échelonnement des mandats</p> <p>Article 14.2 du Code : L'échelonnement des mandats est organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc et à favoriser un renouvellement harmonieux des administrateurs.</p>	<p>Le profond renouvellement du Conseil d'Administration à l'occasion de la réalisation des Opérations de Restructuration le 16 septembre 2022, à l'effet de refléter la nouvelle répartition du capital de la Société, n'a pas permis d'organiser un renouvellement échelonné des mandats. En 2025, l'intégralité du Conseil d'Administration sera renouvelé.</p>
<p>Obligation de détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux</p> <p>Article 23 du Code : Le Conseil d'Administration fixe une quantité minimum d'actions que les dirigeants mandataires sociaux doivent conserver au nominatif, jusqu'à la fin de leurs fonctions. Tant que cet objectif de détention d'actions n'est pas atteint, les dirigeants mandataires sociaux consacrent à cette fin une part des levées d'options ou des attributions d'actions de performance telle que déterminée par le Conseil.</p>	<p>Monsieur Franck Gervais, Directeur Général, ne détient pas encore d'actions ordinaires Pierre et Vacances mais il a acquis 320 ADP 2022 le 3 octobre 2023, susceptibles de donner accès, sur conversion, à des actions ordinaires Pierre et Vacances à recevoir en octobre 2026 et susceptibles de représenter, sous réserve de la satisfaction des conditions y attachées, jusqu'à 1,26 % du capital de la Société (sur une base complètement diluée à la date de réalisation des Opérations de Restructuration) (voir la description du plan ADP 2022 ci-dessous).</p>
<p>Administrateur salarié membre du Comité des Rémunérations et des Nominations</p> <p>Article 18.1 du Code : Il est recommandé qu'un administrateur salarié soit membre du Comité en charge des rémunérations.</p>	<p>L'administrateur représentant les salariés participe aux réunions du Conseil au cours desquelles les travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations sont présentés et où sont notamment revus et débattus les rémunérations et autres avantages octroyés aux dirigeants mandataires sociaux. Cependant, le Comité des Rémunérations et des Nominations traitant de sujets plus larges que celui des seules rémunérations, l'administrateur représentant les salariés n'en est pas membre.</p>
<p>Indemnité de départ</p> <p>Article 25.5.1 du Code : Les conditions de performance fixées par les Conseils pour ces indemnités doivent être appréciées sur deux exercices au moins.</p>	<p>Les conditions de performance fixées pour le versement de l'indemnité de départ du Directeur Général ne sont pas appréciées sur deux exercices contrairement à la recommandation 26.5.1 du Code AFEP-MEDEF. La Société a en effet considéré, à l'occasion de la mise en œuvre de la restructuration et du plan stratégique du Groupe, que la performance du mandataire devait s'apprécier sur la période de 12 mois précédant la cessation de ses fonctions.</p>
<p>Politique de mixité femmes/hommes au sein des instances dirigeantes</p> <p>Article 7 : Sur proposition de la Direction Générale, le Conseil détermine des objectifs de mixité au sein des instances dirigeantes. La Direction Générale présente au Conseil les modalités de mise en œuvre des objectifs, avec un plan d'action et l'horizon de temps dans lequel ces actions seront menées. La Direction Générale informe annuellement le Conseil des résultats obtenus.</p> <p>7.2 : Le Conseil décrit, dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise, la politique de mixité appliquée aux instances dirigeantes ainsi que les objectifs de cette politique, leurs modalités de mise en œuvre, les résultats obtenus au cours de l'exercice écoulé, en incluant le cas échéant, les raisons pour lesquelles les objectifs n'auraient pas été atteints et les mesures prises pour y remédier.</p>	<p>La Société rappelle que la loi du 24 décembre 2021 n° 2021-1774 impose aux sociétés de compter au moins 30 % de femme cadres dirigeantes et membres d'instances dirigeantes au 1^{er} mars 2026 et 40 % au moins au 1^{er} mars 2029.</p> <p>La nomination de Mesdames Emeline Lauté, Directrice M&A, Relations Investisseurs et Opérations de Haut de Bilan et Elise Ramin, Directrice des Ressources Humaines Groupe au Comité Exécutif de la Société a eu pour effet de renforcer la présence féminine au sein de cette instance.</p> <p>Le Groupe reste engagé et poursuit ses objectifs de mixité au travers d'un plan d'action mis en place au printemps 2024, en cours de déploiement.</p>

3.2 Composition des organes d'administration et de direction

3.2.1 Le Conseil d'Administration

3.2.1.1 Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration

En sa qualité de Président du Conseil d'Administration, Monsieur Georges Sampeur organise et dirige les travaux du Conseil d'Administration dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure en particulier que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

3.2.1.2 Principes de composition du Conseil d'Administration

La composition et le fonctionnement du Conseil d'Administration de la Société sont déterminés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, par les statuts de la Société et par le Règlement intérieur du Conseil d'Administration.

À la date de publication du présent document, la Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de neuf membres dont quatre administrateurs indépendants et un administrateur représentant les salariés⁽¹⁾. Il comprend par ailleurs trois femmes. Les conditions de nomination des administrateurs et la durée de leur mandat sont rappelées dans le tableau ci-après.

Type d'administrateurs	Mode de nomination	Durée du mandat	Nombre d'administrateurs	Texte de référence
	Nomination par l'Assemblée Générale des actionnaires ; ou			
Administrateurs	Cooptation par le Conseil d'Administration et ratification de cette cooptation par l'Assemblée Générale des actionnaires	3 ans	8	Article L. 225-18 du Code de commerce
Administrateur représentant les salariés	Un administrateur élu par les salariés	3 ans	1	Article L. 225-27-1 du Code de commerce

Politique de diversité menée au sein du Conseil

Le Conseil d'Administration veille à appliquer les principes du Code AFEP-MEDEF concernant sa composition et celle de ses Comités. Le Conseil poursuit notamment son objectif d'améliorer la diversité et la complémentarité des compétences et des expériences et la diversité des profils tout en veillant à maintenir une représentation équilibrée des femmes et des hommes et une proportion d'administrateurs indépendants dans l'esprit des recommandations du Code AFEP-MEDEF afin de garantir aux actionnaires et au marché que ses missions sont accomplies avec l'indépendance, l'objectivité et l'expertise nécessaires.

À la date du présent Document d'enregistrement universel, le Conseil d'Administration comprend trois femmes. La composition du Conseil est donc conforme aux dispositions des

articles L. 22-10-3 et L. 225-18-1 du Code de commerce selon lesquelles lorsque le Conseil d'Administration est composé au plus de huit membres, l'écart entre le nombre des administrateurs de chaque sexe ne peut être supérieur à deux⁽²⁾.

De plus, sur neuf administrateurs quatre sont considérés comme indépendants et un représente les salariés.

Le Conseil d'Administration estime que sa composition est équilibrée dans la mesure où il compte parmi ses membres :

- ♦ des administrateurs ayant une bonne connaissance de la Société et de son environnement ;
- ♦ des administrateurs nommés récemment et venant d'horizons divers ;
- ♦ un administrateur représentant les salariés.

(1) Il est précisé que le mandat de Claire Linssen, administrateur représentant les salariés, a pris fin le 9 novembre 2023 et n'a pas été renouvelé compte tenu du passage d'un Conseil composé de onze administrateurs à un Conseil composé de huit administrateurs le 16 septembre 2022 (calculé conformément à l'article L. 225-27-1-II du Code de commerce).

(2) Compte non tenu de l'administrateur représentant les salariés, le Conseil est composé de 3 femmes et 5 hommes.

Indépendance des administrateurs

Dans sa démarche d'appréciation de l'indépendance de ses membres et de prévention des risques de conflit d'intérêts entre l'administrateur et la Direction, la Société ou le Groupe, le Conseil d'Administration prend en compte l'intégralité des critères du code AFEP-MEDEF qui sont repris dans son Règlement intérieur. Ainsi, est réputé indépendant l'administrateur qui n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, le Groupe ou sa Direction, soit en particulier l'administrateur qui :

- n'est pas ou n'a pas été au cours des cinq années précédentes :
 - salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société,
 - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide ;
- n'est pas dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- n'est pas ou n'est pas lié directement ou indirectement à un client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement ou conseil significatif de la Société ou de son Groupe, ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
- n'a pas de lien familial proche avec un mandataire social de la Société ;
- n'a pas été, au cours des cinq années précédentes, Commissaire aux Comptes de la Société ;
- n'est pas administrateur de la Société depuis plus de douze ans ; ou
- n'est pas ou ne représente pas un actionnaire significatif de la Société détenant plus de 10 % du capital ou des droits de vote de celle-ci.

L'évaluation annuelle de l'indépendance de chacun des membres du Conseil d'Administration, conformément au code AFEP-MEDEF et au Règlement intérieur du Conseil d'Administration, a eu lieu lors de la réunion du Conseil d'Administration du 2 décembre 2024. Lors de cette réunion, le Conseil d'Administration a notamment examiné les relations d'affaires pouvant être entretenues avec les sociétés dans lesquelles un ou plusieurs des administrateurs sont associés et a procédé, dans ce cadre, à des tests de matérialité permettant d'en vérifier le caractère significatif ou non.

Conformément à son Règlement intérieur et aux recommandations de l'AMF, il est rappelé que lorsque des situations de conflits d'intérêts sont identifiées, l'administrateur concerné ne participe ni au vote ni aux discussions sur le sujet concerné.

Compte tenu de ce qui précède, et comme résumé ci-dessous, le Conseil d'Administration a ainsi validé l'indépendance des administrateurs qui suivent :

- ♦ Monsieur Georges Sampeur ;
- ♦ Madame Victoire Aubry ;
- ♦ Madame Claire Gagnaire ;
- ♦ Madame Delphine Grison.

Conformément au code AFEP-MEDEF qui prévoit que Monsieur Thierry Amirault, administrateur représentant les salariés, n'est pas comptabilisé pour établir le pourcentage d'administrateurs indépendants, sur l'exercice 2023/2024 le taux d'indépendance du Conseil d'Administration est en conséquence de 50 % (quatre administrateurs sur huit) soit une proportion égale au seuil préconisé par le Code AFEP-MEDEF en cas de société non contrôlée.

Situation des administrateurs au regard des critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF

		Salarié/ dirigeant de la Société	Mandats croisés	Relations d'affaires	Lien familial	Commis- saires aux Comptes	Durée supérieure à 12 ans	Action- naire significatif	Indépen- dant
1	Georges Sampeur	X	X	X	X	X	X	X	OUI
2	Franck Gervais	V	X	X	X	X	X	X	NON
3	Alcentra Flandre Limited, représentée par Amos Ouattara	X	X	X	X	X	X	V	NON
4	Fidera Limited, représentée par Jérôme Loustau	X	X	X	X	X	X	V	NON
5	Pascal Savary	X	X	V ⁽¹⁾	X	X	X	X	NON
6	Victoire Aubry ⁽²⁾	X	X	X	X	X	X	X	OUI
7	Claire Gagnaire	X	X	X	X	X	X	X	OUI
8	Delphine Grison	X	X	X	X	X	X	X	OUI

X – le critère est sans objet.

V – le critère est applicable.

(1) Pascal Savary est Président d'Atream. Atream est bailleur institutionnel du Groupe. Par ailleurs, Atream a constitué avec des partenaires institutionnels (compagnies d'assurances, banques, mutuelles...) une société foncière en priorité dédiée au Groupe, qui a pour objet principal d'acquies et de louer au Groupe des résidences, hôtels, éco-villages et toute autre forme d'hébergement touristique en VEFA ou en BEFA. Pour ces raisons le Conseil d'Administration a estimé que Pascal Savary entretenait indirectement des relations d'affaires significatives avec le Groupe.

(2) Madame Victoire Aubry a été nommée le 25 juillet 2024 en qualité de membre du Conseil d'Administration de la Société en remplacement de Madame Christine Declercq, démissionnaire, pour la durée du mandat restant à courir de cette dernière, soit à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2024. A cette occasion, le Conseil d'Administration a reconnu l'indépendance de Madame Victoire Aubry au regard des critères du Code AFEP-MEDEF. Cette nomination à titre provisoire sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale de la Société du 13 février 2025.

3.2.1.3 Composition du Conseil d'Administration

À la date du présent Document d'enregistrement universel, le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA est composé de neuf membres, dont quatre qualifiés d'administrateurs indépendants selon les critères énoncés dans le Code AFEP-MEDEF et d'un administrateur représentant les salariés ⁽¹⁾.

Administrateur	Natio- nalité	Âge	Sexe	Date d'entrée en fonction	Date du dernier renouvel- lement	Fin d'exercice du mandat	Adminis- trateur indépen- dant ⁽¹⁾	Membre de Comités du Conseil	Nombre d'actions détenues dans la Société	Fonction principale hors Société
Georges Sappeur, Président du Conseil d'Administration	Française	70 ans	M	16/09/2022	-	AG statuant sur les comptes 2023/2024	Oui	Comité d'Audit CRN ⁽²⁾⁽¹⁰⁾ CSRSE ⁽³⁾ Comité Financier	1 954 008	Président du Comité de Surveillance du Groupe B&B hôtels
Franck Gervais, Directeur Général	Française	48 ans	M	16/09/2022	-	AG statuant sur les comptes 2023/2024	-	Comité Financier	- ⁽⁴⁾	NA
Alcentra Flandre Limited, représentée par Amos Ouattara	Britan- nique	41 ans	M	16/09/2022	-	AG statuant sur les comptes 2023/2024	-	CRN Comité Financier	115 325 307 ⁽⁵⁾	Gérant de portefeuille Alcentra
Fidera Limited, représentée par Jérôme Loustau	Française	44 ans	M	16/09/2022	-	AG statuant sur les comptes 2023/2024	-	Comité d'Audit Comité Financier	112 313 204 ⁽⁶⁾	Associé Fidera
Pascal Savary	Française	68 ans	M	16/09/2022	-	AG statuant sur les comptes 2023/2024	-	CSRSE Comité ⁽⁹⁾ Financier	39 750 000 ⁽⁷⁾	Président d'Atream
Victoire Aubry	Française	58 ans	F	25/07/2024	-	AG statuant sur les comptes 2023/2024	Oui	Comité d'Audit ⁽¹⁰⁾	-	NA
Claire Gagnaire	Française	56 ans	F	16/09/2022	-	AG statuant sur les comptes 2023/2024	Oui	CRN CSRSE ⁽⁹⁾	-	Secrétaire Générale d'Hello
Delphine Grison administrateur référent	Française	56 ans	F	16/09/2022	-	AG statuant sur les comptes 2023/2024	Oui	Comité d'Audit CSRSE	-	Présidente de DGTL Conseil
Thierry Amirault, administrateur représentant les salariés ⁽⁸⁾	Française	60 ans	M	10/11/2023	-	10/11/2026	-	-	5	-

(1) Les critères retenus pour qualifier un administrateur d'indépendant sont ceux issus du Code AFEP-MEDEF. La situation de chaque administrateur au regard des critères d'indépendance a été examinée par le Conseil d'Administration le 2 décembre 2024.

(2) Comité des Rémunérations et des Nominations.

(3) Comité de la Stratégie et de la Responsabilité Sociale d'Entreprise.

(4) 320 ADP 2022 acquises depuis le 3 octobre 2023.

(5) Via Alcentra SCF II SARL et San Bernardino County Employees Retirement Association, affiliées d'Alcentra.

(6) Via Fidera Master, SCSP RAIF affiliée de Fidera.

(7) Via Pastel Holding, affiliée d'Atream.

(8) Monsieur Thierry Amirault a été élu par les salariés le 10 novembre 2023. La représentation des salariés au sein du Conseil d'Administration était assurée respectivement jusqu'au 9 novembre 2023 et 10 novembre 2023, par Madame Claire Linssen désignée lors de la réunion du Conseil d'Administration du 21 avril 2022 ayant constaté le départ à la retraite de Dominique Girard dont elle était la suppléante lequel avait été désigné par le Comité d'Entreprise Européen, et Monsieur Emmanuel de Pinel de la Taule élu par les salariés le 9 novembre 2020 tous deux désignés conformément aux dispositions statutaires.

La durée du mandat des administrateurs représentant les salariés est fixée à trois ans courant à compter de leur élection ou leur désignation et est renouvelable.

Il est rappelé que le mandat de Claire Linssen qui a pris fin le 9 novembre 2023 n'a pas été renouvelé compte tenu du passage d'un Conseil composé de onze administrateurs à un Conseil composé de huit administrateurs le 16 septembre 2022 (calculé conformément à l'article L. 225-27-1-II du Code de commerce).

(9) Madame Victoire Aubry a été nommée le 25 juillet 2024 en qualité de membre du Conseil d'Administration et de membre et présidente du Comité d'Audit en remplacement de Madame Christine Declercq, démissionnaire, pour la durée du mandat restant à courir de cette dernière, soit à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2024. Cette nomination à titre provisoire sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale de la Société du 13 février 2025.

(10) Président du Comité.

(1) Il est précisé que Monsieur Gérard Brémond, fondateur du Groupe et ancien Président du Conseil d'Administration, a été nommé le 3 octobre 2022 Président d'honneur (non-administrateur). Ce titre symbolique ne lui octroie pas d'accès au Conseil d'Administration. Il n'entre donc pas dans la composition du Conseil d'Administration.

Évolution de la composition du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2023/2024

En 2023/2024, la composition du Conseil d'Administration a évolué comme suit :

Départs	<p>Le mandat de Madame Claire Linssen, administratrice représentant les salariés, a pris fin le 9 novembre 2023 et n'a pas été renouvelé compte tenu du passage d'un Conseil d'Administration composé de onze administrateurs à un Conseil d'Administration composé de huit administrateurs le 16 septembre 2022 (calculé conformément à l'article L. 225-27-1-II du Code de commerce).</p> <p>Le mandat de Monsieur Emmanuel de Pinel de la Taule n'a été renouvelé par les salariés lors des élections qui se sont tenues entre le 8 et le 10 novembre 2023 et a donc pris fin le 10 novembre 2023.</p> <p>Madame Christine Declercq (membre du Conseil d'Administration, administratrice référente, membre et présidente du Comité d'Audit) a démissionné de toutes ses fonctions au sein du Conseil d'Administration et du Comité d'Audit avec effet au 20 mai 2024.</p>
Renouvellement	N/A
Désignation	<p>Monsieur Thierry Amirault a été désigné pour représenter les salariés, le 10 novembre 2023.</p> <p>Madame Victoire Aubry a été nommée le 25 juillet 2024 en qualité de membre du Conseil d'Administration et de membre et présidente du Comité d'Audit en remplacement de Madame Christine Declercq, démissionnaire, pour la durée du mandat restant à courir de cette dernière, soit à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2024.</p>

Évolution de la composition du Conseil d'Administration soumise à l'Assemblée Générale du 13 février 2025

La nomination à titre provisoire par cooptation de Madame Victoire Aubry en qualité de membre du Conseil d'Administration sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale du 13 février 2025.

Le mandat d'administrateur de chacun des membres du Conseil d'Administration prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale du 13 février 2025, leur renouvellement pour une durée de trois années sera soumis au vote des actionnaires à cette occasion.

3.2.1.4 Informations sur les membres du Conseil d'Administration au 30 septembre 2024

Georges SAMPEUR, Président du Conseil d'Administration

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Georges Sampeur a commencé par une carrière internationale qui l'a amené à diriger Avis au Royaume-Uni. De 1999 à 2003 il a été PDG et Executive Vice President Europe de Carlson Wagonlit Travel. Il a ensuite été contacté par Duke Street Capital pour diriger le groupe B&B qui comptait 70 hôtels. En 20 ans, il multiplie la taille du Groupe par 10, mène 5 LBO jusqu'à l'acquisition de la société par Goldman Sachs. Il reste Président du Conseil de Surveillance mais confie le plan opérationnel à son numéro 2 qu'il a formé : Monsieur Fabrice Collet.

C'est un PDG et entrepreneur expérimenté, doté d'une excellente vision stratégique, d'une remarquable rigueur d'exécution et d'un très bon sens de la gestion et du leadership. Il a repositionné B&B pour en faire une chaîne hôtelière économique mais de qualité avec un « rapport qualité/prix » élevé. Très tôt, il a pris le virage de la prise de conscience environnementale tout en utilisant ce concept pour améliorer la rentabilité. Il a développé le Groupe dans 13 pays d'Europe et plus récemment au Brésil. Il apporte son

expérience de PDG, sa connaissance de l'industrie des loisirs, son expérience internationale ainsi qu'une solide expérience de la gouvernance. Il connaît également le secteur du *Private Equity*.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

Mandats à titre personnel :

- ◆ Bretagne Participation * : Président ;
- ◆ Atlanta * : administrateur ;
- ◆ Central Hôtel * : administrateur ;
- ◆ Football Club de Lorient Bretagne Sud * : administrateur ;
- ◆ Fond de dotation du Festival Interceltique de Lorient * : administrateur ;
- ◆ Winfarm (cotée sur Euronext) * : administrateur ;
- ◆ Concorde Office * : Gérant ;
- ◆ SCI Grégoire * : Gérant ;
- ◆ Financière Gaspard * : Gérant ;
- ◆ SARL Ange * : Gérant ;
- ◆ Sailidaire * : Président ;
- ◆ LT Piver * : administrateur.

Mandats au titre de Financière Gaspard :

- ◆ Casper Topco * : Président du Comité de Surveillance ;
- ◆ Groupe B&B hôtels * : Président du Conseil de Surveillance ;
- ◆ Manche Atlantique Presse (le Journal des Entreprises) * : Président ;
- ◆ CEP Lorient Breizh Basket * : Président du Comité de Surveillance ;
- ◆ SCI Kerletu * : Gérant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

- ◆ Anama * (groupe Batipart) : administrateur ;
- ◆ Onomo * (groupe Batipart) : administrateur ;
- ◆ Groupe de Casinos Joa * : administrateur.
- ◆ Vacanceselect Holding SAS * : Président du Comité de Surveillance ;
- ◆ Twoyoutoo * : administrateur ;

Franck GERVAIS, Directeur Général

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Franck Gervais, X-Ponts de 48 ans, a piloté avec succès pendant trois ans la transformation du secteur Europe du groupe Accor avant de rejoindre le Groupe début 2021 et de diriger les Opérations de Restructuration qui ont abouti le 16 septembre 2022. 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.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

- ◆ La Poste * : administrateur ;
- ◆ FIMALAC * : administrateur.

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

- ◆ Union des Marques (association)* : Président du Conseil d'Administration ;
- ◆ SCI de la Cascade * : Co-gérant-associé ;
- ◆ Groupe Lucien Barrière * : Représentant permanent de la société Groupe Marc de Lacharrière, administrateur.

Alcentra Flandre Limited

Immatriculation : 9241646 (Royaume-Uni)

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

- ◆ Stiga SA * : administrateur ;
- ◆ Stiga C Sarl * : administrateur ;
- ◆ Financière Truck Investissement * : administrateur.

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

- ◆ Novartex SAS * : administrateur.

Représentée par : Monsieur Amos Ouattara

Adresse professionnelle de Monsieur Amos Ouattara : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Financière

Portfolio Manager pour les stratégies d'investissements alternatifs d'Alcentra, qu'il a rejoint en juin 2015. Auparavant il a été membre des équipes d'investissements de Goldman Sachs, de Mount Kellett, et de KKR & Co, où il était responsable du développement de l'activité « special situations » en France. Il est titulaire d'un Master en Math Appliquées et un Master en Management.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant

Fidera Limited

Immatriculation : 11771958 (Royaume-Uni)

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant

Représentée par : Monsieur Jérôme Loustau

Adresse professionnelle de Monsieur Jérôme Loustau : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Financière

Diplômé de l'ESSEC, il débute sa carrière en finance chez KPMG (2002-2003). Il rejoint ensuite la banque d'investissement, d'abord la Deutsche Bank en conseil en opérations de haut de bilan (2005-2008), puis la Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement en financement (2009-2011) et de nouveau la Deutsche Bank en investissement en crédit (2011-2014). En 2014, il rejoint le fonds d'investissement Attestor Capital, d'abord en tant que manager puis en tant qu'associé à partir de 2015. En janvier 2020, il rejoint Fidera en tant qu'associé et gérant de portefeuille.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

- ◆ Groupe Saur (fin en 2019)

Pascal SAVARY

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Pascal Savary débute sa carrière en 1981 au sein d'un groupe de distribution alimentaire français. Quatre ans plus tard, il devient Directeur de Filiales opérationnelles chez ACCOR. Il y restera sept ans. Fort de cette première expérience dans l'univers touristique, il rejoint le domaine de la gestion d'actifs en 1992, d'abord en tant que Conseil en investissements immobiliers pour le compte de Banques Privées Françaises, puis pour STAM EUROPE et enfin au sein du groupe Caisse d'Épargne, où il occupera respectivement les postes de Directeur des Acquisitions et des Fonds Immobiliers pour l'Europe et de Directeur Général de GCE REIM (gestionnaire d'actifs immobiliers).

En 2008, combinant ses expériences dans le tourisme et dans la gestion d'actifs, il crée la société de gestion indépendante Aream spécialisée dans la gestion d'actifs et de fonds immobiliers avec une expertise reconnue sur les actifs adossés au secteur du tourisme.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

Mandats à titre personnel :

- ◆ Aream * : Président et Président du Conseil d'administration ;
- ◆ OPCI CAPITOLE * : Membre du Conseil d'Administration ;
- ◆ OPCI CAPITOLE * : Président du Conseil d'Administration ;

Mandats au titre d'Atream :

- ◆ Atream Euro Hospitality * : Société de gestion ;
- ◆ Atream Euro Hospitality * : Membre du Comité de Suivi ;
- ◆ BCL IMMO INVEST * : Gérant ;
- ◆ DE EEMHOF INVEST BV * : *Managing Director* ;
- ◆ DE EEMHOF INVEST BV * : Membre du Comité Consultatif ;
- ◆ DE HAAN INVEST * : Membre du Conseil d'Administration ;
- ◆ FIFV Grands Crus Classés Sélection * : Société de gestion ;
- ◆ FIFV Grands Crus Classés Sélection * : Membre Comité de Suivi ;
- ◆ FIREF (France) OPPCI * : Président *Committee* ;
- ◆ FIREF (France) OPPCI * : Société de gestion ;
- ◆ Groupement Foncier Viticole Château Fombrage Grand cru classé de St Emilion * : Société de gestion ;
- ◆ Hôtels et Résidences Développement * : Président ;
- ◆ LES ARCS MALGOVERT * : Société de gestion ;
- ◆ OPCI CAPITOLE * : Société de gestion ;
- ◆ OPPCI VALOR REAL ESTATE I * : Société de gestion ;
- ◆ RENAISSANCE INVEST * : Gérant ;
- ◆ RENAISSANCE INVEST * : Membre du Comité de Suivi ;
- ◆ SAS DELTA PORT-ZELANDE * : Président ;
- ◆ SAS FONCIÈRE THOYNARD * : Président ;
- ◆ SAS FONCIÈRE THOYNARD * : Membre du Comité d'Investissement ;
- ◆ SCI 99 ROUTE D'ESPAGNE * : Gérant ;
- ◆ SCI AEROCAMPUS BLAGNAC * : Gérant ;
- ◆ SCI AEROCAMPUS BLAGNAC * : Membre du Comité de Suivi ;
- ◆ SCI ARCS PANORAMA INVEST * : Gérant ;
- ◆ SCI ATREAM GARDEN INVEST * : Gérant ;
- ◆ SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO * : Gérant ;
- ◆ SCI CANOPÉE INVESTISSEMENT * : Gérant ;
- ◆ SCI COMMUNITY INVEST * : Gérant ;
- ◆ SCI ÉCUREUIL CŒUR MÉDITERRANÉE * : Gérant ;
- ◆ SCI HRD ALPAGA * : Gérant ;
- ◆ SCI HRD ALPAGA * : Membre du Comité de Suivi ;
- ◆ SCI HRD BLAGNAC * : Gérant ;
- ◆ SCI HRD CLERMONT FERRAND * : Gérant ;
- ◆ SCI IMMO SPORT * : Gérant ;
- ◆ SCI TRACTION RENAISSANCE * : Gérant ;
- ◆ SCPI ATREAM HOTELS * : Société de gestion ;
- ◆ SCPI CARAC PERSPECTIVE IMMO * : Société de gestion ;
- ◆ SCPI TOURISME & LITTORAL * : Société de gestion ;
- ◆ STONE * : Président ;
- ◆ SUNLIGHT * : Président ;
- ◆ Vittel Invest * : Président ;
- ◆ WINLIT * : Gérant.
- ◆ SAS CASA BARBARA NICE : Président ;
- ◆ SAS CASA INVEST : Société de Gestion ;
- ◆ SCI CASA NICE : Gérant ;
- ◆ SC GENERATIONS IMMO : Société de Gestion ;
- ◆ SCI CP 3F INVEST : Gérant ;
- ◆ SCI RESIDENCE DES BOISSES : Gérant ;
- ◆ SCI GERLAND LR : Gérant ;
- ◆ LPM INVEST : Société de gestion ;
- ◆ SAS HAMEAU DES BAUX : Président
- ◆ SCI LPM HDB : Gérant.

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

- ◆ SAS DELTA PORT-ZELANDE * : Membre du Comité de Surveillance.
- ◆ FONCIÈRE PROCIVIS * : Société de gestion ;
- ◆ Porte Océane * : Président ;
- ◆ SAS AM REI * : Président ;
- ◆ SAS BOLIVAR * : Président ;
- ◆ SAS THIERS * : Président ;
- ◆ SCI COTE GARE * : Gérant ;
- ◆ SCI HRD LILLE NATIONALE * : Gérant ;
- ◆ SCI HRD PORTE D'IVRY * : Gérant ;
- ◆ SCI METRO GREEN URBAN * : Gérant ;
- ◆ SCI PIERRE PAUL R * : Gérant ;
- ◆ SCI WOODPARC * : Gérant ;
- ◆ SHM HOTEL * : Président ;
- ◆ URBAN GARDEN * : Gérant ;

Victoire AUBRY

Adresse professionnelle : LArtois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Diplômée d'une Maîtrise et d'un DESS Finance à Dauphine, puis d'un Executive MBA à HEC, Victoire Aubry débute sa carrière en 1990 comme trader sur les marchés obligataires chez Ixis avant de rejoindre en 1998 la Direction Générale du Groupe CDC, comme responsable des filiales financières concurrentielles et des grands projets M&A (Caisses d'Epargne, Ixis, CDC Entreprises...).

En 2005, elle est nommée directrice du pilotage et de la performance du groupe CNP Assurances, où elle pilote la performance des business line et les grands projets de transformation et d'optimisation du groupe.

En 2012, elle rejoint le Comex de la Compagnie des Alpes, société cotée du SBF 120 où elle prend en charge la direction des Finances, des risques, le juridique et l'informatique. Puis devient en 2015 membre du Comex d'Icade, Foncière cotée du SBF 120, en charge des Finances, du juridique et de l'informatique, poste qu'elle occupe jusqu'en mars 2024, afin de se consacrer pleinement aux activités d'administratrice indépendante.

Distinction : En Octobre 2016, Victoire Aubry a été élevée au grade de Chevalier de l'Ordre National du Mérite.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

- ◆ Groupe Agence France Locale (AFL)* : Administratrice indépendante et membre du comité d'Audit et du comité des Risques ;

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

- ◆ BPI Investissement et BPI Participation* : Administratrice et membre du comité d'audit et du comité des Risques ;
- ◆ Icade Santé puis Praemia HEALTHCARE* : Administratrice et membre du comité d'audit ;
- ◆ Musée Grévin : Administratrice et membre du comité d'audit ;
- ◆ Société forestière* : Administratrice et membre du comité d'audit ;

- ◆ Station des 2 Alpes* : Administratrice et membre du comité d'audit ;
- ◆ MF Prévoyance* : Administratrice ;
- ◆ Observatoire Européen de l'Épargne* : Administratrice.

Claire GAGNAIRE

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Diplômée de la Sorbonne, Claire Gagnaire a commencé sa carrière au sein de la compagnie aérienne Air Inter puis de TAT. Elle a ensuite rejoint Amadeus, le leader européen des technologies dédiées à l'industrie du voyage. En 2000, elle rejoint Carlson Wagonlit Travel (CWT), leader mondial de la gestion des voyages d'affaires, des réunions et des événements, en tant que gestionnaire de comptes.

En 2004, elle est nommée Directrice Générale de Sabre Travel Network, le principal fournisseur américain de solutions pour les agences de voyages, les entreprises, les fournisseurs et les développeurs. Pendant 9 ans, elle a développé l'activité en France et au Benelux.

Elle rejoint le groupe Hellio en 2013, où elle est nommée Directrice du Développement Commercial et de la Communication, puis Secrétaire Générale et Directrice des Relations Extérieures.

Tout au long de sa carrière, Claire Gagnaire a développé un vif intérêt et une expertise sur les questions de RSE. En plus de son rôle de Secrétaire Générale d'Hellio, acteur majeur de la maîtrise de l'énergie, elle a été nommée Présidente de l'association Les Transitionneurs pour un an, à la suite du vote de l'Assemblée Générale du 25 janvier 2022. Réélue en 2023, elle poursuit les missions de l'association qui a pour objet d'imaginer, de promouvoir et de soutenir les initiatives en accélérant la convergence des transitions sociétales, écologiques, économiques, culturelles, numériques et démocratiques à toutes les échelles dans les territoires.

Élue Vice-Présidente en juin 2024 lors de l'Assemblée Générale de l'Association « Stop à l'Exclusion Énergétique », Claire Gagnaire porte les projets développés par le collectif pour lutter contre la grande précarité énergétique auprès des pouvoirs publics et des acteurs du secteur de l'énergie.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

Néant.

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant.

Delphine GRISON, administrateur référent

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Delphine Grison est Présidente de DGTL Conseil, société au travers de laquelle elle réalise des missions de conseil en stratégie et transformation digitale. Delphine Grison est également administratrice et membre du Comité d'Audit de Dekuple (anciennement dénommée « ADL performance ») et de SOLOCAL. Elle a été Directrice Marketing et *Data Intelligence* de CBRE France entre 2015 et 2020, après avoir travaillé pendant plus de 10 ans dans les médias, avec successivement des fonctions finance, stratégie, marketing et digital. Elle a notamment dirigé les activités digitales de Lagardère Active jusqu'en 2013 en tant que Présidente de Lagardère Active Digital et membre du Directoire de Lagardère Active. Elle a parallèlement été administratrice d'Asmodée entre 2014 et 2018. Delphine Grison est ancienne élève de l'ENS (1987), docteur en physique quantique (1992) et ingénieur des Ponts et Chaussées (1994).

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

- ◆ DGTL Conseil * : Présidente ;
- ◆ Solocal * : Administratrice, présidente du Comité d'Audit, membre du Comité de Gouvernance ;
- ◆ Dekuple * : Administratrice, membre du Comité d'Audit et du Comité des Nominations et Rémunérations ;

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

- ◆ Néant

Thierry AMIRAULT, administrateur représentant les salariés

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Diplômé en comptabilité et gestion d'entreprise (IAE Bordeaux) Thierry s'est vite tourné vers le tourisme à la suite d'une formation de Directeur de village de vacances.

Il a commencé sa carrière au sein de CSE importants (Vacances pour Tous. Éducation nationale), CCGPF (Comité Central du Groupe Public Ferroviaire CSE SNCF) et CAES du CNRS mais c'est le groupe Pierre & Vacances qui lui donnera sa chance de signer son premier contrat CDI en décembre 1998 et devenir Directeur des Temples du Soleil à Val Thorens.

Après un passage de deux ans au Normandy Garden pour piloter la transition après son rachat avec notamment le pilotage de la rénovation et création du pôle Restauration il sera muté à Vars pour assurer l'ouverture de la résidence l'Albane. Précurseur il sera le premier à la montagne à faire signer un mandat de gestion maeva.com en direct.

Depuis 2015 il dirige la zone Alpes d'Huez qui vient de passer en site Top performer cette année grâce aux efforts conjugués des équipes sur place et du plan RéInvention.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

Néant.

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant.

Matrice de l'expérience des membres du Conseil d'Administration à la date du présent Document d'enregistrement universel

Administrateur	Secteur du tourisme	Finance, comptabilité et économie	Responsabilité Sociale d'Entreprise	Gouvernance	International
Georges Sampeur <i>Président du Conseil d'Administration</i>	X	X	X	X	X
Franck Gervais <i>Directeur Général</i>	X	X	X	X	
Alcentra Flandre Limited, <i>représentée par Amos Ouattara</i>		X			X
Fidera Limited, <i>représentée par Jérôme Loustau</i>		X			X
Pascal Savary	X	X	X		
Victoire Aubry	X	X	X	X	
Claire Gagnaire	X		X	X	
Delphine Grison (<i>administrateur référent</i>)		X	X	X	
Thierry Amirault ⁽¹⁾	X				
POURCENTAGE D'ADMINISTRATEUR CONCERNÉ PAR CHAQUE COMPÉTENCE	67 %	78 %	67 %	56 %	33 %

(1) Administrateur représentant les salariés.

3.2.2 La Direction Générale

3.2.2.1 Modalités d'exercice de la Direction Générale

Depuis le 3 septembre 2018, les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général sont dissociées.

Monsieur Georges Sampeur exerce les fonctions de Président du Conseil d'Administration depuis le 16 septembre 2022. Lors de la cooptation de Monsieur Georges Sampeur, le Conseil a examiné les modalités d'exercice de la Direction Générale et a renouvelé le choix de la dissociation des fonctions de Directeur Général et de Président du Conseil d'Administration. Ce choix permet une répartition équilibrée des pouvoirs au sein de la Société, la nomination d'un Président du Conseil d'Administration indépendant au sens du Code AFEP-MEDEF et la préservation des intérêts des parties prenantes.

Le mandat d'administrateur de Monsieur Georges Sampeur prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale du 13 février 2025, son renouvellement pour une durée de trois années sera soumis au vote des actionnaires à cette occasion.

Monsieur Franck Gervais exerce les fonctions de Directeur Général depuis le 7 janvier 2021. Il exerce également les fonctions d'administrateur depuis le 16 septembre 2022 à la suite de sa nomination par l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 prenant effet à la date de réalisation définitive des Opérations de Restructuration. La participation pleine et entière du Directeur Général en qualité d'administrateur aux débats du Conseil a, en

effet, été considérée comme essentielle pour le bon fonctionnement de la Société.

Le mandat d'administrateur de Monsieur Franck Gervais prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale du 13 février 2025, son renouvellement pour une durée de trois années sera soumis au vote des actionnaires à cette occasion.

3.2.2.2 Informations sur le Directeur Général

Franck GERVAIS

Nationalité : Française

Date de naissance : 17 décembre 1976

Date d'entrée en fonction : 7 janvier 2021

Fin d'exercice du mandat : mandat à durée indéterminée

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise, mandats exercés dans d'autres sociétés et mandats échus au cours des cinq derniers exercices : voir section 3.2.1.4

3.2.3 Informations complémentaires concernant les membres du Conseil d'Administration et la Direction Générale

3.2.3.1 Liens familiaux

Liens familiaux entre les administrateurs : Néant

3.2.3.2 Absence de condamnation pour fraude, d'association à une faillite ou d'incrimination et/ou de sanction publique

À la connaissance de la Société, aucun mandataire social n'a fait l'objet :

- ♦ d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins ;
- ♦ d'une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années au moins ;
- ♦ d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires au cours des cinq dernières années au moins.

Enfin, à la connaissance de la Société, aucun mandataire social n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

3.2.3.3 Absence de conflit d'intérêts

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs à l'égard de la Société, des administrateurs et dirigeants de la Société et leurs intérêts privés et/ou devoirs.

Le Règlement intérieur du Conseil prévoit que l'administrateur a l'obligation de faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêts, même potentiel, et doit s'abstenir de participer aux débats et au vote de toute délibération du Conseil pour laquelle il serait dans une telle situation de conflit d'intérêts.

En termes de gestion des conflits d'intérêts l'article 3.5.5 du Règlement intérieur prévoit :

« Afin de prévenir toute situation de conflit d'intérêts, et même en l'absence de déclaration de conflit d'intérêts par l'un des administrateurs, préalablement à la diffusion des documents qui seront présentés, le Président du Conseil (ou, le cas échéant, l'administrateur référent) peut prendre attache avec le ou les administrateurs susceptibles d'être en situation de conflit d'intérêts, afin d'évoquer le ou les points à l'ordre du jour qui seraient de nature à créer une situation de conflit d'intérêts.

Dans le cas où il apparaît, au vu des éléments d'information portés à la connaissance du Président du Conseil (ou, le cas échéant, de l'administrateur référent), exister une situation de conflit d'intérêts, même potentiel ou à venir et qu'aucun signalement de cette situation ou risque n'a été opéré conformément à l'obligation mentionnée au 3.5.2 du présent Règlement intérieur par chaque administrateur concerné, le Président du Conseil (ou, le cas échéant, l'administrateur référent), à titre conservatoire et jusqu'à ce que la situation apparente de conflit d'intérêts ait pu être examinée, peut suspendre la transmission à chaque administrateur concerné, des informations et documents portant sur le(s) dossier(s) pour le(s)quel(s) apparaît exister cette situation ou ce risque de conflit d'intérêts.

Le Président du Conseil (ou, le cas échéant, l'administrateur référent) peut également, de sa propre initiative, suspendre la transmission des informations et documents et procéder à l'examen de la situation.

Si le temps nécessaire pour examiner la situation apparente de conflit d'intérêts manque en fait, le Président du Conseil peut également (le cas échéant, en concertation avec l'administrateur référent), décider de reporter la discussion et le vote de la (des) délibération(s) du Conseil (ou, le cas échéant, des Comités relative(s) à ce(s) dossier(s).

L'examen interne évoqué ci-dessus est mené par le Président du Conseil (ou, le cas échéant, l'administrateur référent) dans le respect des principes d'objectivité et de transparence. Dans le cadre de cet examen interne, chaque administrateur concerné par la situation apparente de conflit d'intérêts qui n'a pas été signalée conformément à l'obligation mentionnée au 3.5.2 du présent Règlement intérieur doit se voir offrir la possibilité d'être entendu par le Président du Conseil (ou, le cas échéant, l'administrateur référent) et avoir la possibilité de faire part en temps utile de ses observations sur la situation ou le risque apparent de conflit d'intérêts qui le concerne.

Au terme de l'examen interne, le Président du Conseil (le cas échéant, en concertation avec l'administrateur référent) décide d'autoriser ou non la transmission à chaque administrateur concerné des informations et documents portant sur le(s) dossier(s) pour le(s)quel(s) la transmission avait été initialement suspendue en raison d'une apparence de situation ou de risque de conflit d'intérêts. Le Président du Conseil (le cas échéant, en concertation avec l'administrateur référent) peut également demander à chaque administrateur concerné de s'abstenir d'assister et de participer au vote des délibérations du Conseil relatives à ces dossiers ainsi qu'à la discussion et/ou aux présentations précédant ce vote. Le Président du Conseil (le cas échéant, en concertation avec l'administrateur référent) peut, le cas échéant, étendre cette demande d'abstention aux réunions des Comités ».

3.2.3.4 Administrateur référent

Madame Delphine Grison a été nommée administrateur référent par le Conseil d'Administration du 29 mai 2024 en remplacement de Madame Christine Declercq, démissionnaire de l'ensemble de ses fonctions au sein du Conseil d'Administration qu'elle occupait depuis le 16 septembre 2022.

L'administrateur référent a pour mission principale de veiller au bon fonctionnement des organes de gouvernance de la Société.

À ce titre, l'administrateur référent est en charge de :

- ◆ prévenir et gérer la survenance de situations de conflits d'intérêts en exerçant une action de sensibilisation sur l'existence de faits de nature à engendrer des situations de conflits d'intérêts. L'administrateur référent est tenu informé par chaque administrateur de tout conflit d'intérêts même potentiel. L'administrateur référent en fait part au Conseil, de même qu'il lui fait part de toutes les situations de conflits d'intérêts même potentiels qu'il aurait identifiées par lui-même ;

- ◆ se saisir de toutes les questions intéressant la bonne marche de la Société soulevées par les membres du Conseil et de les transmettre à la Direction Générale de façon agrégée ; et
- ◆ superviser l'évaluation périodique du fonctionnement du Conseil.

3.2.3.5 Informations sur les contrats de services

À la connaissance de la Société, à la date du présent Document d'enregistrement universel, aucun mandataire social n'est lié à la Société, ou à l'une de ses filiales, par un contrat de services et prévoyant l'octroi d'avantage aux termes d'un tel contrat.

3.3 Fonctionnement des organes d'administration et de direction

3.3.1 Direction et limitation des pouvoirs du Directeur Général

3.3.1.1 Pouvoirs du Directeur Général

En sa qualité de Directeur Général, Monsieur Franck Gervais est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs du Directeur Général qui sont toutefois exercés dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration, et sous réserve des dispositions du Règlement intérieur du Conseil rappelées ci-dessous.

3.3.1.2 Cautions, avals et garanties

Conformément à l'article L. 225-35 du Code de commerce, les cautions, avals et garanties donnés par la Société doivent faire l'objet d'une autorisation du Conseil d'Administration, ainsi que les lettres de confort.

Au cours de l'exercice 2023/2024 il n'a pas été prévu d'autorisation globale pour le Directeur Général, avec faculté de subdélégation, d'émettre, au nom de la Société, des cautions, avals et garanties à l'égard des tiers. Les différentes sûretés données par la Société ont fait l'objet d'autorisations individuelles.

3.3.2 Missions et fonctionnement du Conseil d'Administration

3.3.2.1 Rôle du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il procède, en outre, aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Par ailleurs, toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de la Société doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration est informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la

Société, au moins une fois par trimestre au cours d'une réunion du Conseil d'Administration de la Société.

Au moins une fois par trimestre, le Conseil d'Administration fait le point sur le niveau d'activité du Groupe et se prononce sur les orientations. Il est informé de l'évolution du chiffre d'affaires, des principales opérations lancées ou encore des tendances constatées sur les marchés. Le Conseil d'Administration approuve préalablement la mise en œuvre des opérations significatives de réorganisation juridique ainsi que les principales opérations de développement externes et internes (acquisitions, lancement de nouveaux programmes importants, livraisons, etc.). Le recours à l'endettement externe fait l'objet d'une autorisation préalable sauf pour les opérations de financement immobilier courant ne requérant pas de garantie de la maison mère.

Au-delà de l'examen des comptes annuels et semestriels et de l'examen régulier de l'activité et des résultats, les principaux sujets étudiés par le Conseil d'Administration lors du dernier exercice clos le 30 septembre 2024 ont concerné, la stratégie, le développement, la performance ainsi que la politique RSE.

Le Règlement intérieur du Conseil disponible sur le site Internet de la Société dans la rubrique « Groupe/Gouvernance/Conseil d'Administration » liste un certain nombre de décisions simples devant être adoptées à la majorité simple des administrateurs et des décisions importantes qui nécessitent le vote positif de trois quarts des administrateurs (hors administrateurs représentant les salariés).

Sont qualifiées de décisions simples selon l'article 1.2.1 du Règlement intérieur :

« pour toute société du Groupe les décisions portant sur les opérations listées ci-dessous, étant précisé qu'une opération visée ci-dessous ne nécessitera pas d'autorisation préalable du Conseil d'Administration si (x) les conditions spécifiques de cette opération ont été clairement et explicitement détaillées, quantifiées et autorisées dans le cadre du budget du Groupe adopté au cours des douze derniers mois et (y) aucun changement de circonstances n'est intervenu depuis l'approbation dudit budget qui nécessiterait de modifier les conditions de cette opération, :

- (i) la cession ou l'acquisition de participations ou d'actifs pour une contrepartie (sans dette ni trésorerie) supérieure à 2 000 000 euros mais inférieure à 10 000 000 euros ;
- (ii) toute dépense d'investissement supérieure à 2 000 000 euros et inférieure à 5 000 000 euros ;
- (iii) tout financement, emprunt, garantie ou opération équivalente, ainsi que, pour éviter toute ambiguïté, tout bail, crédit-bail, contrat de construction et contrat similaire (telle qu'une vente en état futur d'achèvement), d'un montant supérieur à 2 000 000 euros mais inférieur à 5 000 000 euros sur une base unitaire (pour éviter toute ambiguïté, que la société du Groupe concernée agisse en tant que débiteur ou créancier) ;
- (iv) l'approbation des comptes annuels de la Société et des comptes annuels consolidés ;
- (v) le retrait de cote de la Société ;
- (vi) l'approbation, la mise en œuvre ou la modification de toute réorganisation importante à mettre en œuvre concernant une société du Groupe ;
- (vii) toute transaction avec des parties liées (qu'elle soit prévue ou non dans le budget), étant précisé que les membres du Conseil d'Administration en conflit d'intérêts ne pourront voter sur cette question ;
- (viii) la nomination ou la révocation des Commissaires aux Comptes de la Société ;
- (ix) (ix) toute transaction qui sort du cours normal des affaires et dont la valeur de marché est supérieure à 2 000 000 euros mais inférieure à 5 000 000 euros ;
- (x) tout changement significatif de l'une des normes comptables de la société du Groupe ;
- (xi) toute augmentation de capital immédiate ou différée (sous quelque forme que ce soit, y compris par l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital) concernant une société du Groupe autre que la Société, jusqu'à 3 000 000 euros (sauf si elle est souscrite uniquement par une autre société du Groupe) ;
- (xii) dans le cadre de l'activité touristique, l'engagement, la défense, le règlement ou l'abandon de toute réclamation, litige ou affaire contentieuse ou de toute procédure judiciaire ou arbitrale engagée par ou contre une société du Groupe, lorsque le montant en jeu pour le Groupe est supérieur à 500 000 euros mais inférieur à 1 000 000 euros, sauf en ce qui concerne les procédures d'urgence dans la mesure où la réunion préalable du Conseil d'Administration est incompatible avec l'urgence sous-jacente (auquel cas les détails de ces procédures d'urgence seront fournis aux administrateurs lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration de la Société) ;
- (xiii) dans le cadre de l'activité de développement immobilier, l'engagement, la défense, le règlement ou l'abandon de toute réclamation, litige ou affaire contentieuse ou de toute procédure judiciaire ou arbitrale engagée par ou contre une société du Groupe lorsque le montant en jeu pour le Groupe est supérieur à 1 500 000 euros mais inférieur à 5 000 000 euros, sauf en ce qui concerne les procédures d'urgence dans la mesure où la réunion préalable du Conseil d'Administration est incompatible avec l'urgence sous-jacente (auquel cas les détails de ces procédures d'urgence seront fournis aux administrateurs lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration de la Société) ;
- (xiv) autre que dans le cadre de l'activité touristique ou de l'activité immobilière, l'engagement, la défense, le règlement ou l'abandon de toute réclamation, litige ou affaire contentieuse ou de toute procédure judiciaire ou arbitrale engagée par ou contre une société du Groupe lorsque le montant en jeu pour le Groupe est supérieur à 500 000 euros mais inférieur à 1 000 000 euros, sauf en ce qui concerne les procédures d'urgence dans la mesure où la réunion préalable du Conseil d'Administration est incompatible avec l'urgence sous-jacente (auquel cas les détails de ces procédures d'urgence seront fournis aux administrateurs lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration de la Société) ;
- (xv) toute modification importante (autre que celle requise par la loi, une convention collective ou les termes d'un contrat existant) des termes et conditions d'emploi (y compris, sans limitation, les indemnités de départ, les droits à la retraite et autres avantages) de tout salarié ou mandataire social, ou le licenciement et le recrutement d'un salarié ou la révocation et la nomination d'un mandataire social, dont la rémunération figure ou figurerait parmi les vingt rémunérations les plus élevées du Groupe ;
- (xvi) la conclusion de toute nouvelle convention collective avec les salariés ou leurs représentants ;
- (xvii) la conclusion d'un accord visant à réaliser l'une des actions qui précèdent, à condition que, pour éviter toute ambiguïté, la disposition de la présente section (xvii) ne s'applique pas à toute discussion préliminaire ou à tout projet non formalisé concernant l'une des actions qui précèdent ;
- (xviii) toute autre décision relevant du Conseil d'Administration autre qu'une Décision Importante ».

Sont qualifiées de décisions importantes selon l'article 1.2.2 du Règlement intérieur :

« pour toute société du Groupe, les décisions portant sur les opérations listées ci-dessous, étant précisé qu'une opération visée ci-dessous ne nécessitera pas d'autorisation spécifique du Conseil d'Administration si (x) les conditions spécifiques de cette opération ont été clairement et explicitement détaillées, quantifiées et autorisées dans le cadre du budget du Groupe adopté au cours des douze derniers mois et (y) aucun changement de circonstances n'est intervenu depuis l'approbation dudit budget qui nécessiterait de modifier les conditions de cette opération :

- (i) toute opération de fusion ou de scission, de joint-venture significative, de cession ou d'acquisition d'une partie substantielle de l'activité, de participations significatives ou d'actifs stratégiques (à l'exception de la réorganisation interne du pôle Center Parcs ou de la réorganisation interne du pôle Pierre & Vacances) ;
- (ii) la cession ou l'acquisition de participations ou d'actifs pour une contrepartie (sans dette ni trésorerie) égale ou supérieure à 10 000 000 euros ;
- (iii) toute augmentation de capital immédiate ou différée (sous quelque forme que ce soit, y compris par l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital) (i) de la Société, ou (ii) de toute autre société du Groupe (sauf si elle est souscrite uniquement par une autre société du Groupe), pour un montant égal ou supérieur à 3 000 000 euros ;
- (iv) tout changement important dans la stratégie concernant les secteurs d'affaire ou l'activité (y compris intra-groupe) ;
- (v) l'approbation et la modification du budget et du plan d'affaires du Groupe ;
- (vi) toute dépense d'investissement (i) égale ou supérieure à 5 000 000 euros individuellement, ou (ii) égale ou supérieure à 10 000 000 euros au total au cours d'une année fiscale donnée ;
- (vii) toute proposition aux actionnaires de la Société de modifications importantes des statuts de la Société ;
- (viii) tout rachat et toute annulation de titres par une société du Groupe (sauf au seul profit d'une autre société du Groupe) ;
- (ix) l'approbation de la politique de financement du Groupe ou de tout financement, emprunt, garantie ou opération équivalente, ainsi que, pour éviter toute ambiguïté, tout bail, crédit-bail, contrat de construction et contrat similaire (telle qu'une vente en état futur d'achèvement), d'un montant égal ou supérieur à (i) 5 000 000 euros sur une base unitaire ou (ii) 10 000 000 euros sur une base cumulée par année fiscale (pour éviter toute ambiguïté, que la société du Groupe concernée agisse en tant que débiteur ou créancier) ;
- (x) toute transaction qui sort du cours normal des affaires et dont la valeur de marché est égale ou supérieure à 5 000 000 euros ;
- (xi) dans le cadre de l'activité touristique, l'engagement, la défense, le règlement ou l'abandon de toute réclamation, litige ou affaire contentieuse ou de toute procédure judiciaire ou arbitrale engagée par ou contre une société du Groupe lorsque le montant en jeu pour le Groupe est égal ou supérieur à 1 000 000 euros, sauf en ce qui concerne les procédures d'urgence dans la mesure où la réunion préalable du Conseil d'Administration est incompatible avec l'urgence sous-jacente (auquel cas les détails de ces procédures d'urgence seront fournis aux administrateurs lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration de la Société) ;
- (xii) dans le cadre de l'activité de développement immobilier, l'engagement, la défense, le règlement ou l'abandon de toute réclamation, litige ou affaire contentieuse ou de toute procédure judiciaire ou arbitrale engagée par ou contre une société du Groupe lorsque le montant en jeu pour le Groupe est égal ou supérieur à 5 000 000 euros, sauf en ce qui concerne les procédures d'urgence dans la mesure où la réunion préalable du Conseil d'Administration est incompatible avec l'urgence sous-jacente (auquel cas les détails de ces procédures d'urgence seront fournis aux administrateurs lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration la Société) ;
- (xiii) autre que dans le cadre de l'activité touristique ou de l'activité immobilière, l'engagement, la défense, le règlement ou l'abandon de toute réclamation, litige ou affaire contentieuse ou de toute procédure judiciaire ou arbitrale engagée par ou contre une société du Groupe lorsque le montant en jeu pour le Groupe est supérieur à égal ou 1 000 000 euros, sauf en ce qui concerne les procédures d'urgence dans la mesure où la réunion préalable du Conseil d'Administration est incompatible avec l'urgence sous-jacente (auquel cas les détails de ces procédures d'urgence seront fournis aux administrateurs lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration de la Société) ;
- (xiv) toute distribution de dividendes et de réserves par la Société ;
- (xv) la cessation d'activité, la dissolution, la liquidation ou la mise en liquidation de toute société du Groupe (sauf s'il s'agit d'une société détenue à 100 %) ;
- (xvi) de vendre, céder, concéder sous licence ou mettre en gage toute marque commerciale d'une société du Groupe, à l'exception des licences accordées à une société du Groupe tant que cette société demeure une société du Groupe ;
- (xvii) toute modification du Règlement intérieur du Conseil d'Administration de la Société ;
- (xviii) la conclusion d'un accord visant à réaliser l'une des actions qui précèdent, étant entendu que pour éviter toute ambiguïté, la disposition de la présente section (xviii) ne s'applique pas à toute discussion préliminaire ou à tout projet non formalisé concernant l'une des actions qui précèdent ».

3.3.2.2 Fonctionnement du Conseil d'Administration

Le fonctionnement du Conseil relève des statuts de la Société, du Règlement intérieur du Conseil, et des articles L. 225-17 et suivants du Code de commerce. La durée du mandat des administrateurs est de trois ans. Les statuts de la Société stipulent que nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de 75 ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil, le nombre des membres ayant dépassé cet âge.

Les statuts de la Société prévoient également la possibilité de tenir des Conseils d'Administration par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Faisant suite à la publication le 10 octobre 2024 du décret d'application de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, loi dite « Attractivité », le Conseil d'Administration a décidé de soumettre à l'Assemblée Générale du 13 février 2025 des modifications statutaires visant à harmoniser les statuts de la Société avec les dispositions des articles L. 22-10-3-1 et L. 225-37 telles que modifiées par la loi « Attractivité », en offrant la possibilité aux administrateurs :

- ◆ de participer aux séances du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, quelle que soit la nature de la décision du Conseil ;
- ◆ d'adopter des décisions par consultation écrite (y compris par voie électronique), quelle que soit la nature de la décision du Conseil ; et
- ◆ de voter par correspondance.

Règlement intérieur

Le Conseil d'Administration a adopté une Charte de l'administrateur et un Règlement intérieur, qui édictent les règles de fonctionnement du Conseil et le Code de conduite de l'administrateur au regard de son mandat. Ces textes reprennent certaines règles légales et renforcent la notion d'indépendance d'action et de jugement de l'administrateur à l'égard de la Société pour un meilleur contrôle de l'action de celle-ci.

Le Conseil d'Administration a modifié son Règlement intérieur (i) le 6 mars 2012 pour définir des « fenêtres négatives » pour les interventions des administrateurs sur les titres de la Société et ce, conformément aux recommandations AMF relatives à la prévention des manquements d'initiés, (ii) le 10 octobre 2018 afin notamment de définir une procédure de gestion des conflits d'intérêts conforme aux recommandations AMF sur le gouvernement d'entreprise et d'intégrer un article dédié à la déontologie boursière tenant compte du règlement européen n° 596/2014 sur les abus de marché, et (iii) le 16 septembre 2022 afin notamment de renforcer les règles relatives à la gestion des conflits d'intérêts (développement de la notion et des critères d'identification de l'administrateur indépendant, mise en place d'un administrateur référent, mise en place d'une procédure visant la prévention des conflits d'intérêts).

En cas d'adoption par l'Assemblée Générale du 13 février 2025 des résolutions relatives aux modifications statutaires susmentionnées visant à harmoniser les statuts de la Société avec les dispositions des articles L. 22-10-3-1 et L. 225-37 telles que modifiées par la loi « Attractivité », le Conseil d'Administration ajustera son Règlement intérieur pour y refléter lesdites modifications statutaires.

Le Règlement intérieur du Conseil prévoit en outre que le Conseil se prononce une fois par an sur l'évaluation de ses propres modes de fonctionnement.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Règlement intérieur du Conseil d'Administration est disponible sur le site Internet de la Société.

3.3.2.3 Activités du Conseil d'Administration

Le fonctionnement du Conseil d'Administration est déterminé par les dispositions légales et réglementaires, par les statuts et par son Règlement intérieur.

Les réunions du Conseil d'Administration font l'objet d'un calendrier annuel. Ce calendrier est ajusté et complété le cas échéant par des réunions supplémentaires en fonction des nécessités de consultation des administrateurs.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'Administration s'est réuni à 8 reprises et a été sollicité par voie de consultation écrite à 1 reprise. Le taux de participation individuelle des administrateurs aux réunions et consultations écrites du Conseil d'Administration et des Comités en 2023/2024 sont détaillés dans le tableau ci-après :

Administrateur	Conseil d'Administration	Comité d'Audit	Comité des Rémunérations et des Nominations	Comité de la Stratégie et de la Responsabilité Sociale d'Entreprise	Comité Financier
Georges Sampeur <i>Président du Conseil d'Administration</i>	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Franck Gervais <i>Directeur Général</i>	100 %	-	-	-	100 %
Alcentra Flandre Limited, <i>représentée par Amos Ouattara</i>	100 %	-	100 %	-	100 %
Fidera Limited, <i>représentée par Jérôme Loustau</i>	100 %	100 %	-	-	100 %
Pascal Savary	100 %	-	-	100 %	100 %
Christine Declercq ⁽¹⁾ , <i>administrateur référent</i>	100 %	100 %	-	-	-
Claire Gagnaire	100 %	-	100 %	100 %	-
Delphine Grison ⁽¹⁾ , <i>administrateur référent</i>	100 %	100 %	-	100 %	-
Victoire Aubry ⁽²⁾	100 %	100 %	-	-	-
Emmanuel de Pinel de la Taule ⁽³⁾	100 %	-	-	-	-
Claire Linssen ⁽³⁾	100 %	-	-	-	-
Thierry Amirault ⁽³⁾	100 %	-	-	-	-
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

(1) Madame Christine Declercq a démissionné de toutes ses fonctions au sein du Conseil d'Administration et du Comité d'Audit avec effet au 20 mai 2024. Madame Delphine Grison a été nommée administratrice référente lors de la séance du conseil d'administration du 29 mai 2024.

(2) Madame Victoire Aubry a été nommée le 25 juillet 2024 en qualité de membre du Conseil d'Administration et de membre et présidente du Comité d'Audit en remplacement de Madame Christine Declercq, démissionnaire

(3) La représentation des salariés au sein du Conseil d'Administration était assurée, au cours de l'exercice écoulé, par :

- Madame Claire Linssen entre le 1er octobre 2023 et le 9 novembre 2023 ;
- Monsieur Emmanuel de Pinel de la Taule entre le 1er octobre 2023 et le 10 novembre 2023 ; et
- Monsieur Thierry Amirault depuis le 10 novembre 2023.

En moyenne, la durée de ces réunions est de trois heures et permet un examen et une discussion approfondis des points figurant à l'ordre du jour. Le Conseil se réunit sur convocation de son Président. Toutes les réunions ont donné lieu à l'envoi préalable aux membres du Conseil d'Administration de la documentation relative aux questions inscrites à l'ordre du jour, dans des délais permettant aux membres du Conseil d'en prendre connaissance à l'avance. Le Conseil d'Administration reçoit également, par l'intermédiaire de son Président, toute information nécessaire à l'exercice de sa mission, en particulier par la participation ponctuelle de dirigeants opérationnels présentant leurs activités et principaux résultats lors des séances du Conseil d'Administration. Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration sont établis à l'issue de chaque réunion et approuvés lors de la réunion du Conseil suivante.

Conformément à l'article L. 823-17 du Code de commerce, les Commissaires aux Comptes ont été convoqués et ont assisté aux

réunions du Conseil qui ont examiné et arrêté les comptes annuels ainsi que les comptes semestriels.

Les réunions du Conseil d'Administration se déroulent le plus souvent au siège social ou en tout autre lieu. Dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-37, alinéa 3 du Code de commerce, les administrateurs ont également la possibilité de participer aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

D'une manière habituelle, après relecture et approbation du procès-verbal relatant les délibérations et décisions de la réunion précédente, le Conseil délibère et statue sur les questions proposées à son ordre du jour.

Le Président organise et dirige les débats. Il veille à ce que l'intégralité des points fixés à l'ordre du jour soit examinée par le Conseil.

3.3.2.4 Évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration

En application de son Règlement intérieur, le Conseil d'Administration consacre, une fois par an, un point de son ordre du jour à son évaluation et celles de ses Comités et organise un débat sur leur fonctionnement.

Au titre de l'exercice 2023/2024, l'évaluation annuelle a été réalisée sur la base d'un questionnaire qui avait été préalablement envoyé aux administrateurs, et a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil d'Administration du 2 décembre 2024.

À cette occasion, les administrateurs ont confirmé leur avis positif sur le fonctionnement du Conseil et de ses Comités.

Les thèmes suivants ont été abordés au travers du questionnaire d'évaluation : (i) les réunions du Conseil d'Administration, (ii) l'information du Conseil d'Administration, (iii) les missions du Conseil d'Administration, (iv) les Comités du Conseil, (v) la composition du Conseil d'Administration, (vi) la contribution effective de chaque administrateur aux travaux du Conseil.

Les membres du Conseil d'Administration ont exprimé une opinion favorable sur la composition du Conseil et de ses Comités ainsi que sur son fonctionnement en général. Il en ressort un bon niveau général d'appréciation et certains axes d'amélioration, qui font l'objet d'un certain nombre de recommandations, dont :

- ◆ tenir plus de Conseils sur site ;
- ◆ revoir la répartition des compétences entre Comités, ainsi que leur composition.

3.3.3 Les Comités du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration dispose de quatre Comités spécialisés permanents en vue de l'assister et de concourir efficacement à la préparation de ses décisions : le Comité d'Audit, le Comité des Rémunérations et des Nominations, le Comité de la Stratégie et de la Responsabilité sociale d'entreprise et le Comité Financier.

Les Comités spécialisés sont composés de membres du Conseil. Le Conseil désigne les membres et le Président de chacun de ces Comités.

3.3.3.1 Le Comité d'Audit

Composition et modalités de fonctionnement

Le Comité d'Audit est composé de quatre membres (membres du Conseil sans fonction opérationnelle). Ces membres ont les compétences requises en matière comptable, financière, de contrôle interne et de gestion des risques conformément aux exigences de l'article L. 823-19.

Ce Comité est chargé d'apporter son assistance au Conseil dans sa mission relative à l'examen et à l'arrêté des comptes annuels et semestriels, ainsi qu'à l'occasion de toute opération ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation du Groupe ou de ses filiales en termes d'engagement et/ou de risque.

Conformément à l'article L. 823-19 du Code de commerce, et sans préjudice des compétences du Conseil d'Administration auquel il ne se substitue pas, le Comité d'Audit est chargé de :

- ◆ suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- ◆ suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- ◆ émettre une recommandation au Conseil d'Administration sur les Commissaires aux Comptes dont la désignation ou le renouvellement sera proposé à l'Assemblée Générale ;
- ◆ suivre la réalisation par les Commissaires aux Comptes de sa mission et tenir compte des constatations et conclusions du

Haut Conseil du Commissariat aux comptes consécutives aux contrôles réalisés par lui en application des dispositions légales ;

- ◆ s'assurer du respect par les Commissaires aux Comptes des conditions d'indépendance et, le cas échéant, prendre les mesures nécessaires ;
- ◆ approuver la fourniture des services autres que la certification des comptes et plus généralement de toute mission ou prérogative définie par les dispositions légales applicables ;
- ◆ rendre compte régulièrement au Conseil d'Administration de l'exercice de ses missions, des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et de l'informer sans délai de toute difficulté rencontrée ;
- ◆ et plus généralement exécuter toute mission et/ou exercer toute prérogative définie par les dispositions légales.

Pour mener à bien sa mission, le Comité d'Audit a accès à tout document comptable et financier. L'examen des comptes par le Comité d'Audit intervient dans la mesure du possible au moins 2 jours avant de leur examen par le Conseil d'Administration. Le Comité d'Audit entend les responsables de l'établissement des Comptes ainsi que les Commissaires aux Comptes afin d'obtenir l'assurance que ces derniers ont eu accès à l'ensemble des informations nécessaires à l'exercice de leurs diligences.

Dans le cadre de ses missions de suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques et de l'audit interne le Conseil d'Administration peut entendre les Responsables de l'Audit Interne et du Contrôle des Risques et donne son avis sur l'organisation de leurs services.

Enfin, dans le cadre de ses missions le Comité d'Audit peut se faire assister par des experts extérieurs à la Société.

Au cours de l'exercice 2023/2024, le Comité d'Audit s'est réuni à 6 reprises (les 19 octobre et 27 novembre 2023 et les 23 janvier, 27 mai, 20 juin et 24 septembre 2024), à l'occasion d'une part de l'examen des comptes annuels clos au 30 septembre 2023, de la revue du BP FY23-FY28, des comptes semestriels clos au 31 mars 2024 et de la revue du plan d'audit interne et externe, de la cartographie des risques et l'examen du budget FY 2025.

3.3.3.2 Le Comité des Rémunérations et des Nominations

Composition et modalités de fonctionnement

Le Comité des Rémunérations et des Nominations est composé de trois membres (membres du Conseil sans fonction opérationnelle).

Le Comité des Rémunérations et des Nominations est chargé de présenter des propositions ou des recommandations au Conseil d'Administration relatives notamment :

- ◆ à la politique de rémunération globale des dirigeants mandataires sociaux de la Société ;
- ◆ au type et au mode de calcul des rémunérations de ces dirigeants après comparaison avec les pratiques observées dans les autres entreprises ;
- ◆ aux plans de souscription ou d'achat d'actions ou d'attribution d'actions gratuites ;
- ◆ à la nomination des administrateurs et à l'opportunité des renouvellements de mandats ;
- ◆ et, de façon générale, à toute question que lui soumet le Président ou le Conseil d'Administration en matière de rémunération des mandataires sociaux et de composition du Conseil d'Administration.

Par ailleurs, le Comité des Rémunérations et des Nominations est informé de la politique de rémunération applicable aux dirigeants non-mandataires sociaux. Le cas échéant, le Directeur Général est invité à rendre compte de l'application de la politique RH de la Société. Le Comité des Rémunérations et des Nominations est habilité à formuler toute recommandation qu'il estime nécessaire lors de cette présentation.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'est réuni à 4 reprises sur l'exercice 2023/2024 (le 28 novembre 2023 et les 28 février, 14 mai et 25 juin 2024). Au cours de ces réunions, le Comité a principalement travaillé sur la politique RH du Groupe, la politique de rémunération du Président et du Directeur Général, le plan LTIP et sur le statut des Directeurs généraux des Business Lines.

3.3.3.3 Le Comité de la Stratégie et de la Responsabilité Sociale d'Entreprise

Composition et modalités de fonctionnement

Le Comité de la Stratégie et de la Responsabilité Sociale d'Entreprise (anciennement désigné « Comité RSE ») est composé de quatre membres (membres du Conseil sans fonction opérationnelle).

La mission du Comité de la Stratégie et de la Responsabilité Sociale d'Entreprise est d'éclairer le Conseil dans ses orientations stratégiques ainsi qu'en matière d'investissements et de projets de croissance externe ou de cession significatifs. À ce titre, le Comité a pour mission de :

- ◆ formuler un avis sur les grandes orientations stratégiques ainsi que leurs conséquences en matière économique, financière, sociétale et sur la politique de développement du Groupe ;
- ◆ formuler un avis sur la détermination des entités opérationnelles du Groupe stratégiquement pertinentes ;
- ◆ formuler un avis sur les procédures de reporting relatives à l'information extra-financière et les indicateurs clés de performance extra-financière retenus ;
- ◆ formuler un avis sur les projets d'acquisition ou de cession significatifs soumis à autorisation préalable du Conseil d'Administration ; et
- ◆ examiner les politiques sociales et environnementales et les engagements du Groupe en matière de développement durable ainsi que les moyens mis en œuvre.

Le Comité de la Stratégie et de la Responsabilité Sociale d'Entreprise s'est réuni à 3 reprises sur l'exercice (le 23 octobre 2023, le 1er février et le 25 avril 2024). Au cours de ces réunions, le Comité a principalement travaillé sur les sujets de transitions énergétiques des sites exploités par le Groupe et la politique RSE du Groupe en général (eau, biodiversité, mixité).

3.3.3.4 Le Comité Financier

Composition et modalités de fonctionnement

Le Comité Financier est composé de cinq membres.

Le Comité Financier a, selon les objectifs du Conseil d'Administration, pour principale mission d'élaborer et mettre en œuvre un plan de travail visant à analyser et à surveiller la gestion financière du Groupe et de fournir des recommandations au Conseil d'Administration en la matière. À ce titre, le Comité a pour mission de :

- ◆ formuler un avis sur le budget annuel d'investissements du Groupe et la stratégie d'allocation des investissements ;
- ◆ formuler un avis sur les niveaux minimums de rentabilité attendus des investissements ; et
- ◆ examiner les états et rapports financiers du Groupe et les présenter au Conseil d'Administration.

Le Comité Financier s'est réuni à 10 reprises au cours de l'exercice 2023/2024 (les 24 janvier, 8 février, 20 mars, 29 mars, 25 avril, 14 mai, 16 mai, 29 mai, 18 juillet et 20 septembre 2024). Au cours de ces réunions, le Comité a principalement travaillé sur la performance du Groupe dans ses différentes composantes (coûts, budgets et investissements liés à la politique RSE).

3.4 Rémunérations des mandataires sociaux

La présente section comprend les informations requises au titre des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-9 du Code de commerce, des recommandations du code AFEP-MEDEF, ainsi que du Guide d'élaboration des documents d'enregistrement universels de l'Autorité des marchés financiers (AMF) du 8 janvier 2021, mis à jour le 28 juillet 2023 et des rapports sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées de l'AMF et du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise (HCGE). La politique de rémunération pour l'ensemble des mandataires sociaux fait partie intégrante du rapport sur le gouvernement d'entreprise. Elle sera rendue publique, accompagnée des résultats du vote de l'Assemblée Générale du 13 février 2025, sur le site Internet de la Société <http://www.groupepvc.com/fr/90/finance/publications>.

Pour rappel, l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de la Société en date du 8 février 2024 a approuvé à 94,47 % la politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux de la Société pour l'exercice 2023/2024.

Une politique distincte est établie pour les mandataires sociaux non dirigeants et les mandataires sociaux dirigeants, chacune de ces politiques incluant des principes communs.

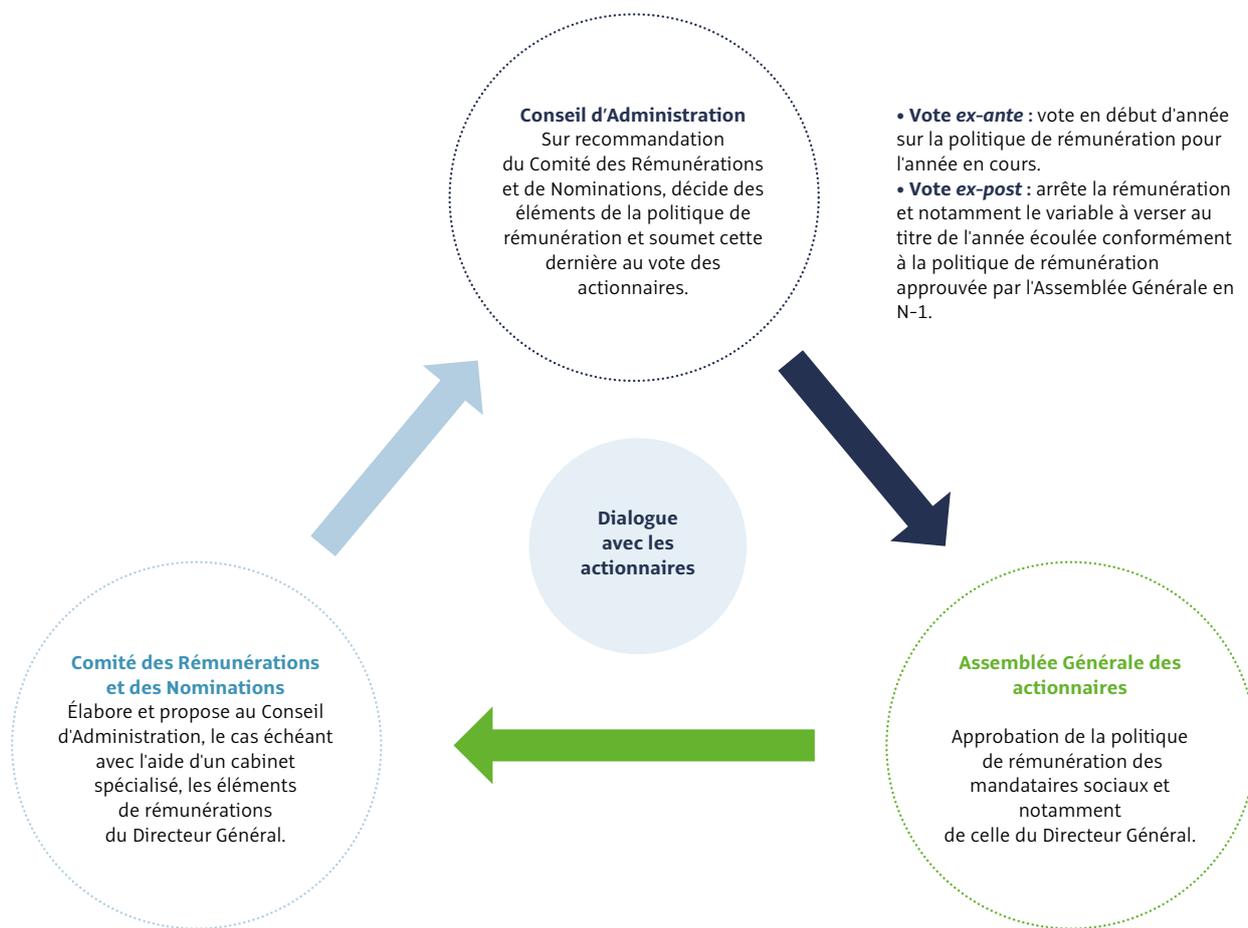
La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société pour l'exercice 2024/2025 ainsi que sa mise en œuvre pour l'exercice 2023/2024 est détaillée dans la présente section et résumée dans le tableau récapitulatif suivant :

	Descriptif de la politique de rémunération au titre de l'exercice 2024/2025 à soumettre à l'approbation de l'AG (vote ex-ante)	Résolution de l'AG	Approbation de la politique de rémunération mise en œuvre en 2023/2024 (vote ex-post)	Résolutions de l'AG
3.4.1 – Les principes communs à tous les mandataires sociaux	§ A		§ B vote ex-post dit global	6^e résolution
3.4.2 – La politique spécifique aux mandataires sociaux non dirigeants	§ A			
3.4.2.1 – La politique spécifique aux administrateurs du Conseil	§ A	9^e résolution	NA	NA
3.4.2.2 – La politique spécifique au Président du Conseil	§ A		§ B vote ex-post dit individuel Georges Sampeur, Président du Conseil d'Administration	7^e résolution
3.4.3 La politique de rémunération du Directeur Général	§ A		§ B vote ex-post dit individuel Franck Gervais	8^e résolution

Les principes et règles de détermination de la rémunération et des avantages accordés aux mandataires sociaux et dirigeants mandataires sociaux ou non, de la Société sont déterminés par le Conseil d'Administration de la Société, sur recommandations du Comité des Rémunérations et des Nominations.

La politique de rémunérations ainsi établie prend en compte l'intérêt social de la Société et de ses filiales, les attentes des actionnaires, ainsi que les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la Société et de ses filiales et contribue à la stratégie commerciale ainsi qu'à la pérennité de la Société et du Groupe.

Le processus de discussion et de décision afin de déterminer et approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux et sa mise en œuvre est rappelé ci-après :



- **Vote ex-ante** : fixation en début d'année des éléments de la politique de rémunération pour l'année en cours et des objectifs de la rémunération variable annuelle et de la rémunération long terme.
- **Vote ex-post** : évaluation de la réalisation des critères de la rémunération variable annuelle au titre de l'année écoulée et validation des éléments à verser à ce titre, conformément à la politique de rémunération votée en N-1.

- **Vote ex-ante** : vote en début d'année sur la politique de rémunération pour l'année en cours.
- **Vote ex-post** : arrête la rémunération et notamment le variable à verser au titre de l'année écoulée conformément à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale en N-1.

- **Vote ex-ante** : approbation de la politique de rémunération pour l'année en cours.
- **Vote ex-post** : approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice écoulé conformément à la politique de rémunération votée en N-1 et permettant le versement de la rémunération variable annuelle au titre de cette année.

3.4.1 Principes généraux fondant la politique de rémunération des mandataires sociaux

Processus de détermination – gestion des conflits d'intérêts

Les éléments de rémunération des mandataires sociaux de la Société et la politique de rémunération dans le cadre de laquelle ils s'inscrivent sont déterminés par le Conseil d'Administration, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations.

Le Conseil et le Comité s'attachent à prendre en compte, outre les spécificités du Groupe, sa stratégie et sa continuité, les attentes des actionnaires le cas échéant exprimées, en particulier en Assemblée Générale.

Afin d'enrayer tout conflit d'intérêts dans le cadre de la détermination de la politique de rémunération, le Conseil délibère et statue hors de la présence des dirigeants mandataires sociaux s'agissant des décisions les concernant. S'ils sont administrateurs, ces derniers ne prennent pas part au débat et au vote sur ces décisions.

En outre, lors de la fixation des éléments de rémunération des mandataires sociaux, le Conseil s'attache à limiter la création de conflits d'intérêts particuliers. La simplicité de la structure de rémunération des mandataires, en ce compris les mandataires dirigeants, de même que la recherche de l'alignement des intérêts entre l'ensemble des parties prenantes tend à limiter l'émergence de conflits d'intérêts liés à la politique de rémunération.

Objectifs de la politique de rémunération

La politique de rémunération des mandataires sociaux de Pierre et Vacances SA est conçue pour accompagner durablement la stratégie du Groupe, refléter les caractéristiques de sa gouvernance et de son actionariat, s'adapter à la situation de la Société et du Groupe et ainsi servir au mieux l'intérêt social. Elle s'attache aussi à être cohérente avec les principes de rémunération gouvernant les instances dirigeantes, notamment le Comité Exécutif Groupe.

La structure de rémunération privilégie la simplicité, la clarté et la mesure. Le Comité et le Conseil veillent également à l'exhaustivité et à la transparence de sa description.

Le Comité et le Conseil s'assurent par ailleurs, annuellement, que la politique de rémunération des mandataires sociaux participe à l'alignement des intérêts entre mandataires, actionnaires et employés. En particulier, la structure de la rémunération et son évolution ne doivent être incohérentes ni par rapport aux performances du Groupe et à leur évolution, ni par rapport à l'évolution de la rémunération des salariés du Groupe, notamment ses cadres clefs. En ce sens, la politique de rémunération doit aussi contribuer à retenir les talents au sein du Groupe, à permettre la réalisation du plan stratégique sur toute sa durée et à dynamiser le développement du Groupe sur le long terme.

Référence au Code AFEP-MEDEF

Le processus de détermination de la politique de rémunération des mandataires sociaux de Pierre et Vacances SA considère par ailleurs les recommandations du Code AFEP-MEDEF, auquel la Société se réfère, chaque fois qu'elles sont compatibles avec les spécificités du Groupe et sa stratégie.

À ce titre, la politique de rémunération des mandataires sociaux de Pierre et Vacances SA, notamment ses dirigeants, intègre les principes suivants :

- ◆ exhaustivité et transparence : pour chacun des mandataires, l'ensemble des éléments de rémunération dus à raison du mandat sont publiés et précisément décrits, accompagnés d'une information sur tout autre élément de rémunération, le cas échéant, dû au mandataire à un autre titre (contrat de travail ou autre mandat au sein du Groupe notamment) ;
- ◆ comparabilité et cohérence : les rémunérations sont établies et appréciées selon plusieurs éléments (contexte sectoriel, niveau de responsabilités, etc.) qui contribuent à leur cohérence, intrinsèque et par rapport à la rémunération des dirigeants du Groupe. La politique de rémunération entend notamment assurer une corrélation effective entre les niveaux de rémunération, les performances du Groupe et la motivation des dirigeants, tout particulièrement des dirigeants exécutifs. La structure de rémunération est par ailleurs conçue pour s'appliquer dans la durée (constance dans la structure et les montants), sous réserve d'éléments conjoncturels pouvant nécessiter une adaptation temporaire des composantes et/ou des montants. Elle fait, en toute hypothèse, l'objet d'un réexamen annuel par le Comité des Rémunérations et des Nominations et par le Conseil d'Administration afin d'assurer le maintien de sa cohérence et de sa pertinence au regard des objectifs attachés à la politique de rémunération et de l'évolution du contexte, du secteur et de groupe ;
- ◆ intelligibilité : les principes et la structure de la rémunération des mandataires sociaux reposent sur la simplicité, la stabilité et la transparence, facilitant leur appréhension et compréhension par l'ensemble des parties prenantes, notamment les actionnaires ;
- ◆ mesure : la détermination de la structure de rémunération et des éléments la composant s'attachent à refléter et concilier à la fois l'intérêt social de la Société et du Groupe, le plan de développement et les intérêts de l'ensemble des parties prenantes.

3.4.2 Politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants

3.4.2.1 Rémunération des administrateurs

A) Principes de la rémunération

La politique de rémunération des administrateurs de Pierre et Vacances SA est constituée (i) des principes généraux exposés au paragraphe 3.4.1 ci-dessus, communs à l'ensemble des mandataires sociaux de Pierre et Vacances SA (mandataires sociaux dirigeants et non dirigeants) et (ii) des principes spécifiques, informations et éléments détaillés au présent paragraphe (3.4.2).

La politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants est systématiquement revue par le Comité des Rémunérations et des Nominations à chaque fois qu'une telle revue est justifiée et notamment, afin de prendre en compte des évolutions de la composition du Conseil ou une situation spécifique susceptible d'influencer la santé financière de la Société. Ainsi, elle a été approuvée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 8 février 2024 (8e Résolution : Approbation de la politique de rémunération 2023/2024 des mandataires sociaux de la Société).

L'Assemblée Générale du 16 février 2023 a décidé de fixer à 394 000 euros, le montant annuel maximum de la rémunération que le Conseil d'Administration peut répartir entre ses membres et ceux des Comités spécialisés. Ce montant est valable pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée Générale.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, les règles de répartition entre les administrateurs de la rémunération globale annuelle décidée par l'Assemblée Générale (anciennement jetons de présence) tiennent compte de leur participation effective aux réunions du Conseil et des Comités du Conseil.

Le montant et les modalités de versement de cette rémunération sont les suivants :

- ◆ les administrateurs répondant aux critères suivants ne perçoivent aucune rémunération à raison de leur mandat d'administrateur : (i) le Président du Conseil d'Administration, (ii) le Directeur Général, et (iii) le(s) administrateur(s) représentant les salariés ;
- ◆ chacun des autres administrateurs a vocation à percevoir une somme fixe de 10 000 euros et une somme variable, laquelle est prépondérante : 2 000 euros par séance du Conseil. Ces montants sont exprimés hors taxe (avant impôts et prélèvements à la source conformément à la législation applicable) ;
- ◆ il sera par ailleurs alloué (pour autant que l'administrateur concerné soit éligible à percevoir une rémunération) :
 - aux Présidents de Comités une somme fixe de 15 000 euros (avant impôts et prélèvements à la source conformément à la législation applicable),

- aux administrateurs membres d'un Comité une somme additionnelle fixe de 5 000 euros et une somme variable laquelle est prépondérante : 3 000 euros par séance du Comité (avant impôts et prélèvements à la source conformément à la législation applicable),
- à l'administrateur référent une somme fixe annuelle de 7 000 euros (avant impôts et prélèvements à la source conformément à la législation applicable).

Politique de rémunération pour 2024/2025

Cette politique a été arrêtée par le Conseil d'Administration dans sa séance du 2 décembre 2024, sur recommandations du Comité des Rémunérations et des Nominations.

L'Assemblée Générale du 13 février 2025 est invitée à se prononcer sur cette politique et à cet effet à approuver la résolution suivante (9ème Résolution – vote ex-ante) :

« (Approbation de la politique de rémunération 2024/2025 applicable à l'ensemble des mandataires sociaux de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce et figurant dans le Document d'enregistrement universel 2023/2024 de la Société déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération 2024/2025 applicable à l'ensemble des mandataires sociaux de la Société, telle que détaillée dans ce rapport. »

B) Mise en œuvre de la politique de rémunération pour l'exercice 2023/2024

Le Conseil d'Administration, en sa séance du 2 décembre 2024, a, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, procédé à la répartition entre ses membres de l'enveloppe de rémunération (anciennement jetons de présence) décidée, au titre de l'exercice 2023/2024, par l'Assemblée Générale du 13 février 2025.

Pour l'exercice 2023/2024, cette enveloppe globale s'élevait à 394 000 euros.

Le montant total de la rémunération attribuée aux mandataires sociaux non dirigeants au titre de l'exercice 2023/2024 en application de la politique de rémunération s'est ainsi élevé à la somme de 376 000 euros répartie comme indiquée dans le tableau qui suit conformément aux taux de présence de chacun et rappelé au paragraphe 3.4.2.1 du présent document.

Rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants (Tableau 3 de la nomenclature AMF)

(en euros)	Exercice 2023/2024		Exercice 2022/2023	
	Rémunérations attribuées au titre de l'exercice ⁽¹⁾	Rémunérations versées au cours de l'exercice ⁽¹⁾	Rémunérations attribuées au titre de l'exercice ⁽¹⁾	Rémunérations versées au cours de l'exercice ⁽¹⁾
Alcentra Flandre Limited, représentée par Amos Ouattara, <i>administrateur</i>	64 000	64 000	64 000	5 000
Fidera Limited, représentée par Jérôme Loustau, <i>administrateur</i>	64 000	64 000	64 000	4 000
Pascal Savary, <i>administrateur</i>	64 000	64 000	64 000	4 000
Christine Declercq, <i>administrateur référent</i> ⁽²⁾	32 000	96 000	64 000	3 000
Victoire Aubry, <i>administrateur</i> ⁽³⁾	17 500	NA	NA	NA
Claire Gagnaire, <i>administrateur</i>	67 000	74 000	74 000	4 000
Delphine Grison, <i>administrateur référent</i> ⁽⁴⁾	67 500	64 000	64 000	3 000
Emmanuel de Pinel de la Taule, <i>administrateur représentant les salariés</i> ⁽⁵⁾	NA	NA	NA	NA
Claire Linssen, <i>administrateur représentant les salariés</i> ⁽⁵⁾	NA	NA	NA	NA
Thierry Amirault, <i>administrateur représentant les salariés</i> ⁽⁵⁾	NA	NA	NA	NA

(1) Les montants s'entendent avant impôts et prélèvements à la source conformément à la législation applicable.

(2) Madame Christine Declercq a démissionné de toutes ses fonctions au sein du Conseil d'administration et du Comité d'Audit avec effet au 20 mai 2024.

(3) Madame Victoire Aubry a été nommée le 25 juillet 2024 en qualité de membre du Conseil d'Administration et de membre et présidente du Comité d'Audit en remplacement de Madame Christine Declercq, démissionnaire.

(4) Madame Delphine Grison a été nommée le 29 mai 2024 en qualité d'administrateur référent en remplacement de Madame Christine Declercq, démissionnaire.

(5) S'agissant des administrateurs représentant les salariés :

- Monsieur Emmanuel de Pinel de la Taule, administrateur représentant les salariés jusqu'au 10 novembre 2023, a perçu une rémunération en sa qualité de salarié de Pierre et Vacances et n'a pas perçu de rémunération en sa qualité d'administrateur représentant les salariés.
- Madame Claire Linssen, administratrice représentant les salariés jusqu'au 9 novembre 2023, a perçu une rémunération en sa qualité de salariée de Pierre et Vacances et n'a pas perçu de rémunération en sa qualité d'administratrice représentant les salariés.
- Monsieur Thierry Amirault, administrateur représentant les salariés depuis le 10 novembre 2023, a perçu une rémunération en sa qualité de salarié de Pierre et Vacances et n'a pas perçu de rémunération en sa qualité d'administrateur représentant les salariés

À l'exception de Monsieur Emmanuel de Pinel de la Taule, Madame Claire Linssen et Monsieur Thierry Amirault, administrateurs représentant les salariés au cours du dernier exercice clos, les membres du Conseil d'Administration (mandataires sociaux non dirigeants) n'ont bénéficié, au cours dudit exercice, d'aucune autre rémunération ni d'aucun autre

avantage de la Société. Par ailleurs, aucune rémunération autre que celles mentionnées ci-dessus et qui ont été versées par la Société, n'a été versée aux mandataires sociaux non dirigeants de la Société par d'autres sociétés du Groupe au cours de cet exercice.

3.4.2.2 Politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration

La présente section détaille la politique de rémunération 2024/2025 applicable au Président du Conseil d'Administration de la Société (partie A) et la mise en œuvre de la politique de rémunération 2023/2024 (partie B).

Tableau récapitulatif du processus de validation de la politique de rémunération de Monsieur Georges Sampeur, Président du Conseil d'Administration

Président du Conseil d'Administration	Début du mandat	Fin du mandat	Politique applicable pour la rémunération au titre de l'exercice 2023/2024	Politique applicable pour la rémunération au titre de l'exercice 2024/2025
Monsieur Georges Sampeur	16/09/2022	La durée du mandat de Président du Conseil de Monsieur Georges Sampeur est égale à la durée de son mandat d'administrateur, soit trois années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale du 13 février 2025 À cette occasion, le Conseil d'Administration devra se réunir pour nommer son nouveau Président, étant précisé que le renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Georges Sampeur pour une durée de trois ans sera soumis au vote des actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 13 février 2025.	Approuvée par l'Assemblée Générale du 8 février 2024	Soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale du 13 février 2025

3

A) Principes de la rémunération

La politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA est constituée (i) des principes généraux exposés au 3.4.1 ci-dessus, communs à l'ensemble des mandataires sociaux de Pierre et Vacances SA (mandataires sociaux non dirigeants et dirigeants) et (ii) des principes spécifiques, informations et éléments détaillés au présent paragraphe 3.4.2.2.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-10-8 II du Code de commerce, cette politique sera soumise à l'approbation des actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale du 13 février 2025 (9ème Résolution – vote ex-ante).

Conformément aux principes généraux fondant la politique de rémunération des mandataires sociaux, la simplicité et la mesure ont gouverné le choix de la structure de rémunération du Président du Conseil d'Administration qui se limite à une rémunération fixe annuelle et le bénéfice de la mise à disposition d'un véhicule de fonction ainsi que des dispositifs de santé et prévoyance bénéficiant à l'ensemble des dirigeants et salariés du Groupe, à l'exclusion de tout autre élément. Le Conseil a considéré, à la suite de la dissociation des fonctions de Président et de

Directeur Général décidée le 9 février 2018 avec effet au 3 septembre 2018, qu'une telle structure était la plus adaptée pour accompagner la stratégie de développement de Pierre et Vacances SA.

Il est également rappelé que la durée du mandat de Président du Conseil de Monsieur Georges Sampeur est égale à la durée de son mandat d'administrateur, soit trois années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale du 13 février 2025.

Politique de rémunération pour l'exercice 2024/2025

Le Conseil en sa séance du 2 décembre 2024 a réexaminé la pertinence de la politique appliquée lors de l'exercice précédent et, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, a décidé, pour l'exercice 2024/2025 d'en reconduire les principes en considération notamment de :

- ♦ l'approbation par l'Assemblée Générale du 8 février 2024 des éléments de rémunération arrêtés pour l'exercice 2023/2024 ;
- ♦ la situation de la Société et du Groupe et la stratégie pour l'exercice 2024/2025.

Éléments de rémunération du Président pour l'exercice 2024/2025

Rémunération fixe	300 000 euros (bruts)
Rémunération variable	NA
Rémunération exceptionnelle	NA
Options d'actions, actions de performance ou tout autre avantage long terme	NA Aucun avantage long terme, de quelque nature que ce soit, ne bénéficiera au Président au titre de l'exercice 2024/2025 à raison de son mandat
Rémunération à raison du mandat d'administrateur	NA Au titre de l'exercice 2024/2025, le Président ne percevra aucune rémunération au titre de son mandat d'administrateur de la Société
Avantages de toute nature	À titre d'avantage en nature, le Président peut bénéficier (i) de la mise à disposition d'un véhicule de fonction et (ii) de l'éligibilité aux dispositifs de santé et de prévoyance bénéficiant à l'ensemble des dirigeants et salariés du Groupe.
Indemnité de départ ou de prise de fonctions	NA Il n'existe aucun engagement relatif à la prise d'effet ou à la cessation des fonctions de Président
Retraite supplémentaire	NA Aucun engagement de retraite supplémentaire ne bénéficie au Président de la Société à raison de son mandat
Indemnité de non-concurrence	NA La cessation des fonctions de Président n'ouvre droit à aucune indemnité de non-concurrence à raison de son mandat

L'Assemblée Générale du 13 février 2025 est invitée à se prononcer sur cette politique et à cet effet à approuver la résolution suivante (9ème Résolution – vote ex-ante) :

« (Approbation de la politique de rémunération 2024/2025 applicable à l'ensemble des mandataires sociaux de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce et figurant dans le Document d'enregistrement universel 2023/2024 de la Société déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération 2024/2025 applicable à l'ensemble des mandataires sociaux de la Société, telle que détaillée dans ce rapport. »

B) Mise en œuvre de la politique de rémunération pour l'exercice 2023/2024

Politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration, Monsieur Georges Sampeur, appliquée pour l'exercice 2023/2024 (vote ex-post sur la rémunération)

Les éléments de rémunération du Président du Conseil d'Administration, Monsieur Georges Sampeur, au titre de l'exercice 2023/2024 ont été approuvés lors de l'Assemblée Générale en date du 8 février 2024 (éléments présentés en pages 65 et suivantes du Document d'enregistrement universel 2023/2024).

Ainsi, conformément au tableau récapitulatif ci-dessous, la rémunération de Monsieur Georges Sampeur, au titre de son mandat de Président du Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA, se limite à :

- (i) une rémunération fixe d'un montant total (brut) de 300 000 euros ; et
- (ii) le bénéfice des avantages en nature suivants : l'éligibilité aux dispositifs de santé et de prévoyance bénéficiant à l'ensemble des dirigeants et salariés du Groupe et la mise à disposition d'un véhicule de fonction ;

à l'exclusion de tout autre élément de rémunération ou avantage.

Rémunération totale et avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2023/2024 à Monsieur Georges Sampeur en sa qualité de Président du Conseil d'administration (Tableau 2 de la nomenclature AMF)

(en euros)	Exercice 2023/2024		Exercice 2022/2023	
	Montants attribués ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾	Montants attribués ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾
Rémunération fixe	300 000	300 000	300 000	300 000
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature	30	30	29	29
Options attribuées au cours de l'exercice	-	-	-	-
Actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-	-	-
Autres plans de rémunération de long terme	-	-	-	-
Indemnité de non-concurrence	-	-	-	-
Indemnité de départ ou de prise de fonctions	-	-	-	-
Régime de retraite supplémentaire	-	-	-	-
Autre rémunération ⁽³⁾	-	-	-	-

(1) La rémunération attribuée au titre de l'exercice considéré comprend tout élément de rémunération et tout avantage effectivement attribués en contrepartie des fonctions exercées sur cet exercice, que son versement ou sa perception intervienne également au cours de cet exercice ou au cours d'un exercice ultérieur.

(2) La rémunération versée au cours de l'exercice considéré comprend tout élément de rémunération et avantage effectivement versé ou perçu au cours de cet exercice, quel que soit l'exercice de rattachement.

(3) Monsieur Georges Sampeur n'a perçu aucune autre rémunération de la part de Pierre et Vacances SA ou d'une société comprise dans le périmètre de consolidation de Pierre et Vacances SA, à quelque titre que ce soit.

La rémunération attribuée à Monsieur Georges Sampeur au titre de l'exercice 2023/2024 est donc pleinement conforme à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale du 8 février 2024. Elle contribue, par sa simplicité, sa mesure et sa stabilité, à la stratégie de développement de la Société.

Vote ex-post sur les éléments de rémunération attribués ou versés à Monsieur Georges Sampeur en tant que Président du Conseil au titre ou au cours de l'exercice 2023/2024

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, l'Assemblée Générale des actionnaires du 13 février 2025 est appelée à statuer sur les éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2023/2024 à Monsieur Georges Sampeur à raison de son mandat de Président du Conseil d'Administration.

L'Assemblée Générale du 13 février 2025 est dès lors invitée à se prononcer sur la résolution suivante (7ème Résolution – vote ex post) :

« (Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2024 à Monsieur Georges Sampeur en sa qualité de Président du Conseil d'Administration.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce et figurant dans le Document d'enregistrement universel 2023/2024 de la Société déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2024 à Monsieur Georges Sampeur en raison de son mandat de Président du Conseil d'Administration, tels que détaillés dans ce rapport. »

3.4.3 Politique de rémunération du Directeur Général

La présente section détaille la politique de rémunération 2024/2025 applicable au Directeur Général de la Société (partie A) et sa mise en œuvre pour l'exercice 2023/2024 (partie B).

A) Principes de rémunération

La politique de rémunération du Directeur Général de Pierre et Vacances SA est constituée (i) des principes généraux exposés au 3.4.1 ci-dessus, communs à l'ensemble des mandataires sociaux de Pierre et Vacances SA (administrateurs et dirigeants) et (ii) des principes spécifiques, informations et éléments détaillés au présent paragraphe.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-10-8 II du Code de commerce, cette politique sera soumise à l'approbation des actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale du 13 février 2025 (9ème Résolution – vote ex-ante).

La politique de rémunération du Directeur Général est réexaminée chaque année par le Conseil d'Administration sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations. Conformément aux principes directeurs gouvernant la politique de rémunération des mandataires sociaux, le Conseil veille à ce que les éléments composant la rémunération du Directeur Général, mandataire social exécutif, la corrélient étroitement à la stratégie, favorisent le développement du Groupe et récompensent la performance du Groupe et son évolution. Afin de favoriser la lisibilité et la compréhension de la politique de rémunération du Directeur Général, le Conseil s'efforce également de respecter les objectifs de simplicité et de mesure.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration du 16 septembre 2022 a renouvelé le mandat de Directeur Général de Monsieur Franck Gervais pour une durée indéterminée.

Politique de rémunération pour l'exercice 2024/2025

Le Conseil en sa séance du 2 décembre 2024 a réexaminé la pertinence de la politique appliquée lors de l'exercice précédent et, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, a décidé, pour l'exercice 2024/2025, de reconduire, sous réserve des ajustements présentés ci-après, la structure de la rémunération du Directeur Général en considération notamment de :

- ◆ l'approbation par l'Assemblée Générale du 8 février 2024 des éléments de rémunération arrêtés pour l'exercice 2023/2024 ;
- ◆ la situation de la Société et du Groupe et la stratégie pour l'exercice 2024/2025.

Compte tenu des incertitudes liées à la situation économique actuelle (inflation, guerre en Ukraine...), le Comité des Rémunérations et des Nominations a souhaité se réserver la faculté d'ajuster, si nécessaire, certains des objectifs fondant l'octroi de tout ou partie de la rémunération variable du Directeur Général. Tout ajustement que le Conseil serait ainsi amené à décider exceptionnellement sera rendu public dès la décision du Conseil, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations.

Rémunération fixe annuelle

La rémunération fixe annuelle est revue, conformément au code AFEP-MEDEF, une fois par an. Elle est déterminée en tenant compte de l'étendue des responsabilités du Directeur Général et de l'évolution de la taille et du profil du Groupe. Elle fait par ailleurs l'objet d'une comparaison avec le niveau de rémunération des dirigeants de sociétés du secteur tourisme comparables.

Le Conseil a approuvé lors de sa réunion du 2 décembre 2024 et sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations le maintien de la rémunération fixe annuelle du Directeur Général à 550 000 euros (bruts).

Rémunération variable

La rémunération variable annuelle est déterminée en fonction de la réalisation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs précis et exigeants, alignés sur la stratégie du Groupe et ses priorités. Ces objectifs sont fixés annuellement par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations. Le montant de la rémunération variable est déterminé par le Conseil d'Administration, sur recommandation du Comité des Nominations et des Rémunérations, à l'issue de la clôture de l'exercice au titre duquel elle s'applique. Cette évaluation se fait, pour les objectifs quantitatifs, sur la base des indicateurs financiers et autres données chiffrées au 30 septembre définis au préalable, et, pour les objectifs qualitatifs, également préalablement définis, sur la base des réalisations concrètes achevées par le Directeur Général.

S'agissant de la rémunération annuelle variable pour l'exercice 2024/2025, le Conseil d'Administration tenu le 2 décembre 2024 a :

- (i) maintenu le montant (brut) à 450 000 euros en cas d'atteinte de 100 % des objectifs de performance,
- (ii) maintenu à 130 % le plafond du montant à percevoir en cas d'atteinte du seuil maximum de 120 % des critères quantitatifs (lesquels représentent 70 % des critères utilisés pour déterminer la rémunération annuelle variable), soit 130 % de 315 000 euros ou de 409 500 euros, et
- (iii) augmenté à 123% pour l'exercice 2024/2025 (vs 120 % pour l'exercice 2023/2024) le plafond du montant à percevoir en cas d'atteinte du seuil maximum de 120 % des critères qualitatifs (lesquels représentent 30 % des critères utilisés pour déterminer la rémunération annuelle variable), soit 123 % de 135 000 ou de 166 050 euros,

Les objectifs conditionnant l'atteinte de tout ou partie de la rémunération variable sont fondés sur quatre axes d'objectifs identifiés comme prioritaires à la préservation des intérêts du Groupe.

Les critères utilisés sont :

Les deux critères quantitatifs suivants (représentant 70 % des critères utilisés pour déterminer la rémunération variable) :

- ◆ EBITDA Groupe : 50 % des critères quantitatifs ;
- ◆ génération de trésorerie opérationnelle : 50 % des critères quantitatifs.

Les deux critères qualitatifs suivants (représentant 30 % des critères utilisés pour déterminer la rémunération variable) :

- ◆ Critères RSE : mise en place de la CSRD, réduction empreinte carbone, plan eau, plan mixité : 33% des critères qualitatifs ; et
- ◆ Transformation : mise en œuvre du plan Beyond Reinvention : 67 % des critères qualitatifs.

En ce qui concerne la variabilité du montant :

- ◆ s'agissant des objectifs quantitatifs :
 - ◆ en cas d'atteinte inférieure ou égale à 80 % du critère considéré, aucun montant n'est dû ;

- ◆ en cas d'atteinte entre plus de 80 % et 100 % du critère considéré, le montant dû est déterminé linéairement de 0 % à 100 % du montant affecté ; et
- ◆ en cas d'atteinte de plus de 100 % et jusqu'à un seuil maximum de 120 % du critère considéré, le montant dû est déterminé linéairement de 100 % à un plafond de 130 % du montant affecté.
- ◆ s'agissant des objectifs qualitatifs :
 - ◆ en cas d'atteinte inférieure ou égale à 50 % du critère considéré, aucun montant n'est dû ;
 - ◆ en cas d'atteinte entre plus de 50 % et 100 % du critère considéré, le montant dû est déterminé linéairement de 0 % à 100 % du montant affecté ; et
 - ◆ en cas d'atteinte de plus de 100 % et jusqu'à un seuil maximum de 120 % du critère considéré, le montant dû est déterminé linéairement de 100 % à un plafond de 123 % du montant affecté.

Ainsi, le montant maximum (brut) de la rémunération annuelle variable du Directeur Général pour l'exercice 2024/2025 :

- ◆ peut atteindre 450 000 euros (soit environ 82 % de sa rémunération fixe annuelle pour l'exercice 2024/2025) en cas d'atteinte de 100 % des objectifs de performance ;
- ◆ peut être porté à 576 000 euros (soit le plafond de 130 % des objectifs quantitatifs et le plafond de 123 % des objectifs qualitatifs, la somme desdits plafonds représentant 128 % de 450 000 euros) en cas d'atteinte du seuil maximum de 120 % pour l'ensemble des objectifs de performance.

En cas de cessation des fonctions du Directeur Général au sein de la Société, la rémunération variable annuelle sera déterminée prorata temporis si les conditions d'attributions sont réunies.

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le versement de la rémunération variable est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société des éléments de rémunération du Directeur Général dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 dudit code.

Rémunération exceptionnelle

Compte tenu des enjeux à venir pour le Groupe, le Conseil d'Administration tenu le 2 décembre 2024 a arrêté le principe d'une rémunération exceptionnelle d'un montant maximum de 100 000 euros, qui pourra être attribuée au Directeur Général à la discrétion du Conseil d'Administration, sur recommandation du présent Comité en fonction de la réalisation d'opération(s) exceptionnelle(s).

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le versement de la rémunération exceptionnelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société des éléments de rémunération du Directeur Général dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 dudit code.

Rémunération annuelle à long terme

À titre de rémunération annuelle à long terme, des actions de préférence ont été attribuées gratuitement au management de la Société, dont le Directeur Général par le Conseil d'Administration du 3 octobre 2022. Ces actions de préférence ont été acquises par leurs bénéficiaires le 3 octobre 2023. Ces actions de préférence sont susceptibles d'être converties, sous réserve de la réalisation de conditions de performance, en un nombre d'actions ordinaires représentant jusqu'à 3,94 % du capital social complètement dilué à la date de réalisation définitive des Opérations de Restructuration (jusqu'à 1,26 % pour le Directeur Général).

Période d'acquisition des actions de préférence :

L'acquisition de ces actions est intervenue le 3 octobre 2023.

Période de conservation des actions de préférence :

Trois ans à l'issue de la période d'acquisition (sans préjudice de l'obligation contractuelle d'inaliénabilité des actions de préférence).

Condition de présence :

En cas de départ du bénéficiaire avant la fin de la période de conservation, tout ou partie de ses actions de préférence sont converties en un nombre d'actions ordinaires fonction de la cause du départ et calculé par interpolation linéaire selon la durée passée dans le Groupe entre la date d'attribution et, au plus tard, le 4^e anniversaire de celle-ci (selon un barème de 0 à 100 % ou de 0 à 75 % selon la cause du départ), sauf départ volontaire (i.e. démission, révocation/licenciement ou non-renouvellement pour faute grave ou lourde au sens de la jurisprudence de droit social) où aucune action ne serait acquise.

Caractéristiques des actions de préférence :

Les actions de préférence sont inaliénables, elles n'ont pas de droit de vote ni de droit financier (à l'exception du droit au boni de liquidation, équivalent à celui des actions ordinaires). Les actions de préférence peuvent être converties en actions ordinaires dans les conditions exposées ci-après.

Conditions de performance pour la conversion des actions de préférence :

Le nombre d'actions de préférence susceptibles d'être converties est fonction de l'atteinte de seuils de performance attachés à quatre critères (flux de trésorerie disponible – entendu comme la trésorerie figurant au bilan de la Société hors équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts) – pour 37,5 %, chiffre d'affaires net de l'activité Tourisme pour 18,75 %, niveau d'EBITDA de l'activité Groupe pour 18,75 %, et atteinte de cours moyens pondérés par les volumes cibles calculés sur 60 jours glissants pendant la période d'acquisition pour 25 %) évalués sur 3 périodes consécutives d'un an pour les trois premiers (avec possibilité de rattrapage en cas de surperformance d'un critère au cours d'un exercice par rapport à la performance du même critère au cours de l'exercice précédent), et sur une période de trois ans pour le dernier.

Il est renvoyé aux résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 s'agissant des objectifs des critères susmentionnés.

Frais de mission, de transport, séjours et représentation

Remboursement, sur justificatifs, des frais engagés dans l'exercice de son mandat de Directeur Général.

Autres avantages

- ◆ Un véhicule de fonction.
- ◆ La prise en charge d'honoraires de conseils juridiques externes dans la limite de 20 heures.
- ◆ Le Directeur Général est également éligible aux dispositifs de prévoyance au même titre que les autres dirigeants et salariés du Groupe.

Assurance perte d'emploi

Le Directeur Général bénéficie d'une garantie assurance chômage lui permettant dans les conditions de GSC usuelles d'être indemnisé à compter de l'affiliation pendant une période totale de 24 mois, à hauteur de 70 % de sa rémunération fixe, en cas de perte de son activité professionnelle liée à sa révocation ou au non-renouvellement de ses fonctions de Directeur Général pour quelque cause que ce soit à l'exception toutefois d'une révocation ou d'un non-renouvellement du mandat de Directeur Général consécutif à une faute intentionnelle.

Les primes d'assurances de la GSC seront entièrement payées par la Société, dans la limite d'un montant brut maximum de 50 000 euros par an.

En cas de perte d'activité professionnelle liée à la révocation ou au non-renouvellement des fonctions du Directeur Général pour quelque cause que ce soit, à l'exception toutefois d'une révocation ou d'un non-renouvellement du mandat de Directeur Général consécutif à une faute intentionnelle, qui interviendrait avant l'expiration de la période de carence au titre de la GSC, la Société versera au Directeur Général, dans des conditions et selon des modalités similaires à celles de la GSC, une indemnité compensatoire d'un montant brut équivalent à celui qu'il aurait perçu s'il avait été intégralement indemnisé par la GSC (après déduction des éventuels montants que celui-ci pourrait percevoir au titre de la GSC) (l'« **Indemnité GSC** »).

Une telle Indemnité GSC ne pourra en aucun cas être cumulée avec une autre indemnité qui serait payée au titre d'un autre régime de GSC ou provenant d'un régime public de chômage/perte d'emploi. Le versement, le cas échéant, de cette Indemnité GSC par la Société sera subordonné à la remise par le Directeur Général des justificatifs requis et de son absence de reprise d'activité professionnelle dans les conditions prévues par le régime GSC.

L'Indemnité GSC ne sera pas applicable en cas de démission du mandat de Directeur Général.

L'Indemnité GSC ne pourra être versée qu'après approbation de cet élément de rémunération exceptionnel par l'Assemblée Générale dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce.

Police d'assurance responsabilité civile

Police d'assurance responsabilité civile des mandataires sociaux dirigeants souscrite en vigueur au sein du Groupe, garantissant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile à l'égard des tiers.

Indemnité de rupture en cas de cessation de fonction du Directeur Général à l'initiative de la Société

En cas de cessation anticipée de ses fonctions de Directeur Général de la Société pour un motif autre (i) qu'une démission

volontaire, (ii) qu'une négligence grave, (iii) qu'une faute intentionnelle ou (iv) qu'une condamnation pour un crime ou un délit ou la commission de tout autre acte ou omission ayant un caractère malhonnête, déloyal ou frauduleux, le Directeur Général bénéficiera d'une indemnité de rupture d'un montant brut égal à 12 mois de rémunération brute moyenne (fixe et variable cette dernière étant alors plafonnée à 450 000 euros pour les besoins de ce calcul) perçue au cours des 12 mois précédant la date de cessation de ses fonctions au sein du Groupe, sous réserve que sa rémunération variable brute perçue au cours du ou des exercices précédant la date de cessation de ses fonctions au sein du Groupe soit supérieure à 35 % de sa rémunération fixe brute.

Sans préjudice le cas échéant des droits du Directeur Général au titre de l'Indemnité GSC et de l'indemnité de non-concurrence, l'indemnité de rupture ci-dessus constituera la seule indemnité due au Directeur Général de la Société en cas de cessation anticipée de ses fonctions, à l'exclusion de toute autre indemnisation ou dommages-intérêts.

Cette indemnité de rupture a été approuvée dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce à l'occasion de l'Assemblée Générale du 16 février 2023 dans sa neuvième résolution.

Engagement de non-concurrence et de non-sollicitation

Un engagement de non-concurrence et de non-sollicitation de 24 mois à compter de la cessation de toute fonction au sein du Groupe serait imposé au Directeur Général.

En contrepartie de son engagement de non-concurrence, le Directeur Général percevra, à compter de la date de cessation de ses fonctions au sein du Groupe, et pendant la durée dudit engagement, une indemnité de non-concurrence d'un montant brut égal à 50 % de la rémunération brute moyenne (fixe et variable cette dernière étant alors plafonnée à 450 000 euros pour les besoins de ce calcul) perçue au cours des 12 mois précédant la date de cessation de ses fonctions au sein du Groupe.

Cette indemnité forfaitaire de non-concurrence sera versée sur une base mensuelle.

L'engagement de non-concurrence du Directeur Général pourra être levé ou limité (en termes de durée, d'activités et/ou de portée géographique) en tout ou en partie par le Conseil d'Administration dans les 3 mois suivant la date de cessation de ses fonctions au sein du Groupe, étant précisé que l'indemnité de non-concurrence ne serait alors due que pour la période où ledit engagement de non-concurrence s'appliquerait.

Le versement de l'indemnité de non-concurrence sera exclu dans l'hypothèse où le Directeur Général ferait valoir ses droits à la retraite. En tout état de cause, aucune indemnité ne sera versée au-delà de 65 ans.

Si la somme de (i) l'indemnité de non-concurrence et (ii) l'indemnité de rupture en cas de cessation de fonctions à l'initiative de la Société (la « **Somme des Indemnités** ») dépassait la somme de (i) la rémunération fixe brute et (ii) la rémunération variable brute perçue par le Directeur Général au cours des 24 derniers mois précédant la date de cessation de ses fonctions au sein du Groupe (le « **Plafond de Rémunération** »), le montant de l'indemnité de non-concurrence serait réduit afin que la Somme des Indemnités soit égale au Plafond de Rémunération, étant précisé que la durée de l'engagement de non-concurrence serait réduite proportionnellement.

Cette indemnité de non-concurrence a été approuvée dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce à l'occasion de l'Assemblée Générale du 16 février 2023 dans sa neuvième résolution.

Les composantes de la rémunération totale et des avantages de toute nature du Directeur Général pour l'exercice 2024/2025, arrêtées par le Conseil d'Administration, sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

Éléments de rémunération du Directeur Général pour l'exercice 2024/2025

Rémunération fixe	550 000 euros (bruts)
Rémunération Variable	450 000 euros (bruts) en cas d'atteinte de 100 % des objectifs de performance qui seraient portés à 576 000 euros (bruts) (soit le plafond de 130 % des objectifs quantitatifs et le plafond de 123 % des objectifs qualitatifs, la somme desdits plafonds représentant 128 % de 450 000 euros) en cas d'atteinte du seuil maximum de 120 % pour l'ensemble des objectifs de performance.
Rémunération exceptionnelle	Un montant maximum de 100 000 euros (bruts) qui seront attribués à la discrétion du Conseil d'administration, sur recommandation du présent Comité en fonction de la réalisation d'opération(s) exceptionnelle(s).
Options d'actions, actions de performance ou tout autre avantage long terme	Éligibilité à l'attribution gratuite d'actions de performance (sur les caractéristiques d'une telle attribution, voir ci-dessus)
Rémunération à raison du mandat d'administrateur	Monsieur Franck Gervais ne touchera aucune rémunération au titre de son mandat d'administrateur.
Avantages de toute nature	À titre d'avantage en nature, le Directeur Général bénéficie (i) de la mise à disposition d'un véhicule de fonction, (ii) de l'éligibilité aux dispositifs de santé et de prévoyance bénéficiant à l'ensemble des dirigeants et salariés du Groupe et aux dispositifs d'assurance responsabilité civile, (iii) d'une assurance perte d'emploi (GSC) pour une période de 24 mois après le terme du contrat de travail et correspondant à 70 % du salaire fixe brut et (iv) la prise en charge des honoraires de tout conseil juridique externe dans la limite de vingt heures.
Indemnité de départ	Le montant total de la rémunération perçue au cours des 12 derniers mois (fixe et variable), hors cas de rupture listés ci-dessus, la rémunération variable étant en tout état de cause plafonnée à 450 000 euros pour les besoins de ce calcul.
Retraite supplémentaire	n/a Aucun engagement de retraite supplémentaire ne bénéficie au Directeur Général de la Société à raison de son mandat
Indemnité de non-concurrence	50 % de sa rémunération mensuelle brute moyenne (fixe et variable) perçue au cours des douze derniers mois précédant la date de cessation des fonctions, la rémunération variable étant en tout état de cause plafonnée à 450 000 euros pour les besoins de ce calcul.

L'Assemblée Générale du 13 février 2025 est invitée à se prononcer sur cette politique et à cet effet à approuver la résolution suivante (9ème Résolution – vote ex-ante) :

« (Approbation de la politique de rémunération 2024/2025 applicable à l'ensemble des mandataires sociaux de la Société).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce et figurant dans le Document d'enregistrement universel 2023/2024 de la Société déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération 2024/2025 applicable à l'ensemble des mandataires sociaux de la Société, telle que détaillée dans ce rapport. »

B) Mise en œuvre de la politique de rémunération pour l'exercice 2023/2024

Les éléments de rémunération du Directeur Général, Monsieur Franck Gervais, au titre de l'exercice 2023/2024 ont été approuvés lors de l'Assemblée Générale en date du 8 février 2024 (éléments présentés en pages 68 et suivantes du Document d'enregistrement universel 2023/2024).

Conformément au tableau récapitulatif ci-dessous, la rémunération de Monsieur Franck Gervais, au titre de son mandat de Directeur Général de Pierre et Vacances SA est principalement composée des éléments suivants :

- ♦ une rémunération fixe brute de 550 000 euros ;
- ♦ une rémunération variable d'un montant de 450 000 euros (100 % de l'objectif), susceptible d'être portée à un plafond de 576 000 euros (soit 128 % de 450 000 euros) au titre de l'exercice 2023/2024 conformément aux stipulations des paragraphes ci-dessus.

Rémunération totale et avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2023/2024 à Monsieur Franck Gervais en sa qualité de Directeur général (Tableau 2 de la nomenclature AMF)

(en euros)	Exercice 2023/2024		Exercice 2022/2023	
	Montants attribués ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾	Montants attribués ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾
Rémunération fixe	550 000	550 000	550 000	550 000
Rémunération variable ⁽³⁾	543 600	540 000	540 000	627 750
Rémunération exceptionnelle	100 000	-	-	-
Rémunération d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature	6 625	6 625	6 597	6 597
Options attribuées au cours de l'exercice	-	-	-	-
Actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-	-	-
Autres plans de rémunération de long terme	-	-	-	-
Indemnité de non-concurrence	-	-	-	-
Indemnité de départ ou de prise de fonctions	-	-	-	-
Régime de retraite supplémentaire	-	-	-	-
Autre rémunération	-	-	-	-

(1) La rémunération attribuée au titre de l'exercice considéré comprend tout élément de rémunération et avantage effectivement attribué en contrepartie des fonctions exercées sur cet exercice, que son versement ou sa perception intervienne également au cours de cet exercice ou au cours d'un exercice ultérieur.

(2) La rémunération versée au cours de l'exercice considéré comprend tout élément de rémunération et avantage effectivement versé ou perçu au cours de cet exercice, quel que soit l'exercice de rattachement.

(3) La rémunération variable est susceptible d'être portée à un plafond de 576 000 euros (soit 128 % de 450 000 euros) en cas d'atteinte du seuil maximum de 120 % de l'ensemble des objectifs de performance.

La rémunération attribuée à Monsieur Franck Gervais au titre de l'exercice 2023/2024 est donc pleinement conforme à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale du 8 février 2024.

Vote ex-post sur les éléments de rémunération attribués ou versés à Monsieur Franck Gervais en tant que Directeur Général au titre ou au cours de l'exercice 2023/2024

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, l'Assemblée Générale des actionnaires du 13 février 2025 est appelée à statuer sur les éléments (fixes, variables et exceptionnels) composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2023/2024 à Monsieur Franck Gervais à raison de son mandat de Directeur Général.

L'Assemblée Générale du 13 février 2025 est dès lors invitée à se prononcer sur la résolution suivante : (8^{ème} Résolution – vote ex post) :

« (Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2024 à Monsieur Franck Gervais en sa qualité de Directeur Général.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce et figurant dans le Document d'enregistrement universel 2023/2024 de la Société déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2024 à Monsieur Franck Gervais en raison de son mandat de Directeur Général, tels que détaillés dans ce rapport. »

3.5 Synthèse des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (Tableau 1 nomenclature AMF AFEP-MEDEF)

(en euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Georges Sampeur, Président du Conseil d'Administration		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice	300 030	300 029
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	NA	NA
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	NA	NA
Valorisation des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice	NA	NA
Valorisation des autres plans de rémunération long terme		
TOTAL	300 030	300 029
Franck Gervais, Directeur Général		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice	1 200 225	1 096 597
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des autres plans de rémunération long terme	- (1)	- (1)
TOTAL	1 200 225	1 096 597

(1) Plan d'attributions d'actions gratuites de préférence.

Synthèse des engagements pris à l'égard des dirigeants mandataires sociaux (Tableau 11 nomenclature AMF AFEP-MEDEF)

Dirigeant mandataire social	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnités relatives à une clause de non-concurrence
Georges Sampeur, Président du Conseil d'Administration Date de début de mandat : 16/09/2022 Date de fin de mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2024	Non	Non	Non	Non
Franck Gervais, Directeur Général Date de début de mandat : 07/01/2021 Date de fin de mandat : mandat à durée indéterminée	Non	Non	Oui	Oui

L'Assemblée Générale du 13 février 2025 est invitée à approuver la résolution suivante (6^{ème} Résolution – vote ex post) :

« (Approbation des informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce en matière de rémunération pour l'exercice clos le 30 septembre 2024, pour l'ensemble des mandataires sociaux).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires,

connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce et figurant dans le Document d'enregistrement universel 2023/2024 de la Société déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 I du Code de commerce qui y sont présentées. »

Ratios d'équité et évolution annuelle de la rémunération de chaque dirigeant

La Société a déterminé les ratios d'équité pour chaque dirigeant mandataire social de la Société, en conformité avec les lignes directrices de l'AFEP, selon la méthodologie suivante :

- ◆ périmètre : Pierre et Vacances SA et les sociétés françaises du Groupe ;
- ◆ rémunération des dirigeants mandataires sociaux : rémunérations et avantages de toute nature au titre de l'exercice. Les rémunérations et avantages incluent ceux reçus des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce. Il s'agit de toute rémunération ou avantage en nature à l'exception des indemnités de prise de fonction, de départ, de non-concurrence et des régimes de retraite supplémentaires ;
- ◆ rémunération des salariés : rémunérations et avantages de toute nature au titre de l'exercice. Comme pour les dirigeants mandataires sociaux, les indemnités de départ, de non-concurrence ou les régimes de retraite supplémentaires sont exclus de ces rémunérations ;
- ◆ ratio moyen pour chaque année N : rapport entre la rémunération annuelle brute de chaque dirigeant mandataire social et la rémunération moyenne annuelle brute de l'ensemble des salariés (sur une base équivalent temps plein) hors dirigeants mandataires sociaux ;
- ◆ ratio médian pour chaque année N : rapport entre la rémunération annuelle brute de chaque dirigeant mandataire social et la rémunération médiane annuelle brute de l'ensemble des salariés du Groupe (sur une base équivalent temps plein) hors dirigeants mandataires sociaux.

Tableau des ratios au titre du I. 6° et 7° de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021	Exercice 2019/2020
Évolution (en %) de la rémunération du Président du Conseil d'Administration ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général ⁽²⁾	-	- 5,8%	-	-	-
Informations sur Pierre et Vacances SA ⁽³⁾					
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	3,9%	4,2%	-	-	-
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés (pour le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général)	3%	3,1%	3,4%	-	-
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 11,5%	- 32,6%	-	-	-
Évolution (en %) de la rémunération médiane des salariés	11,9%	35,2%	-	-	-
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés (pour le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général)	2,6%	2,9%	4,1%	-	-
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 10,7%	- 30,3%	-	-	-
Informations complémentaires sur le périmètre élargi					
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	9%	3,2%	- 0,4%	3,5%	-0,8%
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés (pour le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général)	16,6%	18,1%	19,9%	-	-
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 8,3%	- 8,7%	-	-	-
Évolution (en %) de la rémunération médiane des salariés	9,5%	3,3%	1,9%	- 0,5%	0,5%
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés (pour le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général)	23%	25,1%	26%	-	-
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 8,7%	- 3,2%	-	-	-
Performance de la Société ⁽⁴⁾					
Critère(s) financier(s)	EBITDA	EBITDA	Vs 2019	EBITDA	EBITDA
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	27%	30,5%	32,9%	-	-

(1) Gérard Brémond a été Président du Conseil d'Administration de la Société jusqu'au 16 septembre 2022. Depuis le 16 septembre 2022 Georges Sampeur occupe ce poste. La rémunération perçue du 16 septembre au 30 septembre 2022 n'est pas suffisamment représentative. De même en raison du changement de président du conseil d'administration, le périmètre n'est pas comparable d'une année à l'autre avant 2022.

(2) Olivier Brémond a été Directeur Général de la Société jusqu'au 2 septembre 2019. Yann Caillère a été Directeur Général de la Société du 2 septembre 2019 au 7 janvier 2021. Depuis le 7 janvier 2021 Franck Gervais occupe ce poste. De même en raison des changements de directeur général, le périmètre n'est pas comparable d'une année à l'autre avant 2022.

(3) La Société n'avait pas de salariés jusqu'à juin 2022

(4) Les informations pour les années COVID n'étant pas comparables elles ne sont pas mentionnées.

3.6 Éléments de rémunération en capital

3.6.1 Options sur actions et actions gratuites

Politique d'attribution

La Société précise que, dans le cadre de son adhésion au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF :

- ◆ les plans d'actions gratuites sont généralement soumis à des conditions de performance ;
- ◆ les attributions d'actions gratuites aux mandataires sociaux prévoient toutes des conditions de performance ;
- ◆ la Société a prévu un dispositif d'association des salariés aux performances de l'entreprise (mise en place d'un accord de participation dérogatoire) ;
- ◆ les plans de souscription et d'achat d'actions sont soumis à des conditions de présence et/ou de performance, étant toutefois précisé que ces conditions peuvent, le cas échéant, faire l'objet de limitations ou de dérogations en fonction de circonstances particulières et motivées ;
- ◆ les mandataires sociaux se sont engagés à ne pas recourir à un mécanisme de couverture jusqu'à l'expiration de leur mandat ;
- ◆ conformément au Règlement intérieur, les mandataires sociaux sont astreints de respecter les périodes de fenêtres négatives couvrant (i) les 30 jours calendaires précédant la date de publication des comptes consolidés semestriels et annuels, ainsi que le jour de ces publications et (ii) les 15 jours calendaires précédant la date de publication du chiffre d'affaires trimestriel, ainsi que le jour de cette publication. Le calendrier de ces fenêtres négatives est préparé annuellement.

Plans d'options sur actions

Historique des plans d'options de souscription d'actions au 30 septembre 2024 (Tableau 8 de la nomenclature AMF)

À la clôture de l'exercice écoulé, aucune option de souscription d'actions n'est en cours de validité, étant précisé qu'il n'a été procédé, postérieurement à cette clôture, à aucune attribution d'options.

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque mandataire social par la Société et par toute société du Groupe (Tableau 4 de la nomenclature AMF)

Néant.

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque mandataire social (Tableau 5 de la nomenclature AMF)

Néant.

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

Néant.

3.6.2 Actions gratuites

Historique des plans d'actions gratuites (Tableau 9 de la nomenclature AMF)

	ADP 2022			ADP 2022-2
Nature des actions	Actions de préférence			Actions de préférence
Date Assemblée Générale	08/07/2022			30/09/2022
Date Conseil d'Administration	03/10/2022	30/03/2023	24/05/2023	03/10/2022
Nombre total d'attributaires	15	2	2	1
Nombre total d'actions attribuées à l'origine	958	85	17	205
Nombre total d'actions attribuées aux membres du Conseil d'Administration (en fonction au 30/09/2022)	320	-	-	-
Franck Gervais	320	-	-	-
Date de départ de la période d'acquisition	03/10/2022	30/03/2023	24/05/2023	03/10/2022
Date de fin de la période d'acquisition	03/10/2023 ⁽¹⁾	30/03/2024	24/05/2024	03/10/2023 ⁽¹⁾
Point de départ de la période de conservation	03/10/2023	30/03/2024	24/05/2024	03/10/2023
Durée de la période de conservation	3 ans			1 an
Conditions et critères d'attribution	Conditions de présence et conditions de performance pour la conversion en actions ordinaires ⁽²⁾			Conditions de présence et conditions de performance pour la conversion en actions ordinaires ⁽³⁾
Origine des actions à attribuer	Conversion des actions de préférence en actions ordinaires existantes ou à émettre			Conversion des actions de préférence en actions ordinaires à émettre
Nombre d'actions annulées	60	-	-	-
Nombre d'actions attribuées définitivement	898	85	17	205 ⁽⁴⁾

(1) Le Directeur Général de la Société a constaté (i) le 3 octobre 2023 l'acquisition de 898 ADP 2022 et de 205 ADP 2022-2, (ii) le 4 avril 2024 l'acquisition de 85 ADP 2022 et (iii) le 24 mai 2024 l'acquisition de 17 ADP 2022.

(2) Le nombre d'actions de préférence susceptibles d'être converties sera fonction de l'atteinte de seuils de performance attachés à quatre critères (flux de trésorerie disponible – entendu comme la trésorerie figurant au bilan de la Société hors équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts) – pour 37,5 %, chiffre d'affaires net de l'activité Tourisme pour 18,75 %, niveau d'EBITDA de l'activité Groupe pour 18,75 %, et atteinte de cours moyens pondérés par les volumes cibles calculés sur 60 jours glissants pendant la période d'acquisition pour 25 %) évalués sur 3 périodes consécutives d'un an pour les trois premiers (exercice 2022/2023, exercice 2023/2024 et exercice 2024/2025, avec possibilité de rattrapage en cas de surperformance d'un critère au cours d'un exercice par rapport à la performance du même critère au cours de l'exercice précédent), et sur une période de trois ans pour le dernier.

Il est renvoyé aux résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 s'agissant des objectifs des critères susmentionnés.

(3) Les actions de préférence seront convertibles en actions ordinaires à l'issue de cette période de conservation à tout moment en cas d'atteinte des cours cibles ci-dessous jusqu'à l'issue d'une période de convertibilité de 5 ans (étendue à 7 ans en l'absence d'OPA sur la Société) :

- prix moyen pondéré par les volumes apprécié sur une période de 60 jours de 0,01 centime d'euros pour la première tranche, permettant de convertir les actions de préférences de ladite tranche en 7 500 000 actions ordinaires ;
- prix moyen pondéré par les volumes apprécié sur une période de 60 jours de 1,90 euro pour la deuxième tranche, permettant de convertir les actions de préférences de ladite tranche en 6 500 000 actions ordinaires ; et
- prix moyen pondéré par les volumes apprécié sur une période de 60 jours de 2,25 euros pour la troisième tranche, permettant de convertir les actions de préférences de ladite tranche en 6 500 000 actions ordinaires.

(4) Le 13 novembre 2024, le Conseil d'Administration a constaté la conversion automatique de 75 ADP 2022-2 de Monsieur Gérard Brémond en 7 500 000 actions ordinaires nouvelles de la Société du fait de l'atteinte du cours cible de la première tranche au cours de la période de convertibilité.

LTIP (au bénéfice de managers du Groupe)

Nature des actions	Actions ordinaires			
		16/02/2023		
Date Assemblée Générale				
Date Conseil d'Administration	30/03/2023	28/09/2023	26/10/2023	2/12/2024
Nombre total d'attributaires	90	1	1	13
Nombre total d'actions attribuées	1 664 190	36 300	36 300	3 666 210
Nombre total d'actions attribuées aux administrateurs	-	-	-	-
Nombre total d'actions attribuées au Directeur Général	-	-	-	-
Date de départ de la période d'acquisition	30/03/2023	28/09/2023	26/10/2023	2/12/2024
Date de fin de la période d'acquisition	30/09/2026	30/09/2026	30/09/2026	30/09/2026
Durée de la période de conservation				
Conditions et critères d'attribution	Pas de période de conservation			
Origine des actions à attribuer	Conditions de présence et conditions de performance ⁽¹⁾			
Nombre d'actions annulées ⁽²⁾	Actions ordinaires existantes ou à émettre			
Nombre d'actions attribuées définitivement	50 143	-	-	-
	-	-	-	-

(1) L'attribution définitive des actions est fonction d'une condition de présence et de l'atteinte de seuils de performance attachés à trois critères (flux de trésorerie Groupe pour 50 %, chiffre d'affaires net de l'activité Tourisme pour 25 %, niveau d'EBITDA de l'activité Groupe pour 25 %) évalués sur l'exercice 2022/2023. Le 2 décembre 2024, à l'occasion de l'arrêté des comptes de l'exercice 2023/2024, le Conseil d'Administration a procédé à la revue des conditions de performances susmentionnées et, sur la base des rapports de son Comité d'Audit et de son Comité des Rémunérations et des Nominations, a pu constater leur satisfaction intégrale.

(2) Le Conseil d'administration dispose de la faculté d'attribuer à nouveau, à toute personne satisfaisant à la définition de « Bénéficiaire » au sens du règlement du plan et à toute époque qu'il appréciera, tout ou partie des actions attribuées à un « Bénéficiaire » qui en aurait perdu le bénéfice avant l'échéance de leur période d'acquisition pour quelque raison que ce soit.

Actions gratuites attribuées à chaque mandataire social

Tableau sur les actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif (Tableau 6 de la nomenclature AMF)

	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Franck Gervais, Directeur Général	Plan ADP 2022	320 soit 1,26 % du capital social complètement dilué à la date de réalisation définitive des Opérations de Restructuration	0,544	03/10/2023	03/10/2026	Conditions de performance pour les conversions des ADP ⁽¹⁾

(1) Le nombre d'actions de préférence susceptibles d'être converties sera fonction de l'atteinte de seuils de performance attachés à quatre critères (flux de trésorerie disponible – entendu comme la trésorerie figurant au bilan de la Société hors équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts) – pour 37,5 %, chiffre d'affaires net de l'activité Tourisme pour 18,75 %, niveau d'EBITDA de l'activité Groupe pour 18,75 %, et atteinte de cours moyens pondérés par les volumes cibles calculés sur 60 jours glissants pendant la période d'acquisition pour 25 %) évalués sur trois périodes consécutives d'un an pour les trois premiers (exercice 2022/2023, exercice 2023/2024 et exercice 2024/2025, avec possibilité de rattrapage en cas de surperformance d'un critère au cours d'un exercice par rapport à la performance du même critère au cours de l'exercice précédent), et sur une période de trois ans pour le dernier.

Le 30 novembre 2023, à l'occasion de l'arrêté des comptes de l'exercice 2022/2023, le Conseil d'Administration a procédé à la revue des conditions de performances de la première période et, sur la base des rapports de son Comité d'Audit et de son Comité des Rémunérations et des Nominations, a pu constater leur satisfaction intégrale.

Le 2 décembre 2024, à l'occasion de l'arrêté des comptes de l'exercice 2023/2024, le Conseil d'Administration a procédé à la revue des conditions de performances de la deuxième période et, sur la base des rapports de son Comité d'Audit et de son Comité des Rémunérations et des Nominations, a pu constater leur satisfaction intégrale.

Il est renvoyé aux résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 s'agissant des objectifs des critères susmentionnés.

Actions gratuites devenues disponibles durant l'exercice 2023/2024 pour chaque mandataire social

Néant.

Actions gratuites attribuées aux 10 premiers salariés non-mandataires sociaux (information globale)

Tableau sur les actions de performance attribuées durant l'exercice aux 10 premiers salariés non-mandataires sociaux

Le conseil d'administration en date du 26 octobre 2023 a attribué gratuitement un total de 36.300 actions ordinaires existantes ou nouvelles de la Société à Monsieur Mike Etman.

3.6.3 Autres éléments et engagements

3.6.3.1 Prêts et garanties accordés par Pierre et Vacances SA

Aucun prêt ni garantie n'a été accordé par Pierre et Vacances SA aux membres du Comité de Direction Générale Groupe ni à ceux du Conseil d'Administration.

3.6.3.2 Intérêt des dirigeants dans le capital de Pierre et Vacances SA

A la date de dépôt du présent Document d'Enregistrement Universel, Georges Sampeur, Président du Conseil d'Administration détient 1 954 008 actions par l'intermédiaire de sa société Financière Gaspard SARL.

Il n'existe, au 30 septembre 2024, aucune convention, accord ou partenariat conclu entre la Société et le dirigeant mandataire social ou les membres du Conseil d'Administration et relatif à une restriction concernant la cession dans un laps de temps de leur participation.

3.6.3.3 Information privilégiée – opérations sur titres

Les administrateurs sont tenus, en raison de la connaissance particulière qu'ils ont de la Société, de ses projets, de ses résultats, à une stricte vigilance dans leurs opérations sur les titres de la Société.

Les administrateurs s'engagent à conserver sous la forme nominative pendant toute la durée de leur mandat les actions acquises lors de leur entrée en fonction ; ils s'engagent également à inscrire sous la forme nominative toutes les actions acquises ultérieurement.

Les administrateurs s'engagent plus généralement à respecter strictement les recommandations AMF relatives à la déclaration par les mandataires sociaux des transactions effectuées sur les titres de leur Société.

Afin de permettre à Pierre et Vacances SA de respecter elle-même ces recommandations AMF, les administrateurs doivent déclarer à l'AMF et à Pierre et Vacances SA les transactions effectuées sur leurs titres dans les trois jours de leur réalisation, étant rappelé que l'obligation de déclaration ne s'applique pas lorsque le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est inférieur à 20 000 euros.

De plus, le Règlement intérieur du Conseil d'Administration prévoit que les administrateurs, outre pendant la période précédant la publication de toute information privilégiée dont ils ont connaissance, sont tenus de s'abstenir de toute opération sur les titres pendant les 30 jours qui précèdent la publication des résultats annuels et semestriels et pendant les 15 jours qui précèdent la publication du chiffre d'affaires trimestriel. Le jour de la publication des informations concernées est également frappé d'abstention.

3.6.3.4 Autres titres donnant accès au capital accordés aux dirigeants

Néant.

État récapitulatif des opérations sur les titres de la Société

État récapitulatif des opérations sur les titres de la Société mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier réalisées au cours du dernier exercice

Déclarant	Nature de l'opération	Instruments financiers	Description de l'opération	Volume	N° de déclaration
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	06/08/2024	36 686	2024DD990932
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	05/08/2024	127 323	2024DD990621
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	01/08/2024	50 017	2024DD989998
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	31/07/2024	135 529	2024DD989593
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	30/07/2024	31 522	2024DD994809 (annule et remplace la 2024DD989597)
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	29/07/2024	37 889	2024DD989435
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	26/07/2024	27 958	2024DD989299
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	25/07/2024	254 834	2024DD988500
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	24/07/2024	130 403	2024DD988072
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	20/06/2024	329 631	2024DD982479
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	19/06/2024	255 357	2024DD982254
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	18/06/2024	418 909	2024DD972035
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	17/06/2024	219 273	2024DD972006
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	14/06/2024	419 326	2024DD971990
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	13/06/2024	138 694	2024DD971408 (annule et remplace la 2024DD971331)
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	12/06/2024	162 079	2024DD971410 (annule et remplace la 2024DD971051)
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	11/06/2024	63 642	2024DD971411 (annule et remplace la 2024DD970852)

3.7 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital

Un tableau récapitulatif des délégations et autorisations, en cours de validité, qui ont été accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires au Conseil d'Administration notamment en matière d'augmentation de capital, ainsi que des utilisations qui en ont été faites, figure ci-après.

Type d'autorisation	Résolution	Objet résumé	Date de l'Assemblée Générale	Durée de l'autorisation	Montant nominal ou exprimé en % maximum de l'autorisation	Utilisations au 30/09/2024 (sauf mention contraire)
Attribution à titre gratuit d'actions ordinaires	13	Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires, existantes ou nouvelles de la Société au profit de membres du personnel salarié et/ou de mandataires sociaux du Groupe, avec renonciation de plein droit des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription	16 février 2023	38 mois	1,2 % du capital social	Le Conseil d'Administration, faisant usage de ladite autorisation, a attribué, en date des 30 mars, 28 septembre et 26 octobre 2023 respectivement 1.664.190, 36.300 et 36.300 actions ordinaires
Rachat d'actions	9	Autorisation consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société dans le cadre du dispositif prévu à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce	8 février 2024	18 mois	8 euros par action 10 % du nombre total des actions composant le capital social de la Société	Le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette autorisation
Augmentation de capital	10	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration pour augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres	8 février 2024	26 mois	Augmentation de la valeur nominale unitaire des actions existantes de 0,01 euro à 0,10 euro	Le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette délégation
Regroupement d'actions	11	Délégation de pouvoir consentie au Conseil d'Administration pour mettre un œuvre un regroupement d'actions, en application de l'article 6 du décret n° 48-1683 du 30 octobre 1948 (sous condition suspensive de la mise en œuvre préalable de la délégation objet de la 10ème résolution de l'Assemblée Générale du 8 février 2024)	8 février 2024	12 mois	Regroupement à raison de vingt actions anciennes pour une action nouvelle	Le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette délégation

3.8 Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange (article L. 22-10-11 du Code de commerce)

Structure du capital de la Société

Les renseignements relatifs à la structure du capital de Pierre et Vacances sont présentés en page 19 du Document d'enregistrement universel.

Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions

Les statuts de la Société prévoient une obligation d'information à la charge de toute personne qui viendrait à détenir un pourcentage du capital ou des droits de vote, égal ou supérieur à 5 % ou à un multiple de ce pourcentage. En cas de non-respect de cette obligation d'information et à la demande d'un ou de plusieurs actionnaires détenant 5 % au moins du capital, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées de droit de vote dans les conditions prévues par la loi. Ce mécanisme est décrit en page 16 du Document d'enregistrement universel.

Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance

L'actionariat de Pierre et Vacances est détaillé en page 21 du Document d'enregistrement universel.

Titres comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Néant.

Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

Néant.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les statuts de la Société dans ces domaines ne dérogent pas aux principes généralement admis en matière de société anonyme.

Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

La synthèse des délégations en cours accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires en date du 8 février 2024 est présentée au point 3.7 ci-dessus. L'autorisation de rachat de ses propres actions dont bénéficie actuellement la Société exclut tout rachat en période d'offre publique sur les titres de la Société.

Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Les contrats de financement de Pierre et Vacances en tant qu'emprunteur sont, comme il est d'usage, généralement assortis de clauses de changement de contrôle permettant aux établissements prêteurs d'exiger le remboursement de la dette en cas d'occurrence d'un changement de contrôle.

D'autres contrats de financement existants peuvent comporter des clauses de changement de contrôle, notamment au niveau des filiales.

Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant.

3.9 Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société

Il n'existe aucune convention intervenue, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la Société et, d'autre part, une

autre société que la Société contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

3.10 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Les informations détaillées concernant les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale figurent aux statuts de la Société (Titre V – Assemblées Générales), disponibles sur le site Internet de la Société, et font également l'objet d'un rappel en page 16 du présent Document d'enregistrement universel.

En application de l'article 16 des statuts, tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit, sur justification de son identité et de sa qualité, de participer aux Assemblées Générales sous la condition d'une inscription en compte des titres, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée Générale à zéro heure (heure de Paris). L'inscription dans les comptes de titres aux porteurs tenus par l'intermédiaire habilité est constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier conformément aux dispositions légales et réglementaires.

3.11 Conventions réglementées

3.11.1 Conventions réglementées soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale du 13 février 2025

Néant.

3.11.2 Conventions réglementées approuvées par l'Assemblée Générale et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice 2023/2024

Accord de partenariat, Pierre et Vacances/Pastel Développement, consistant en un accord-cadre relatif au développement de nouvelles implantations du Groupe PVCP par la Foncière (sans exclusivité de part et d'autre), l'« Accord »

L'Accord a pour objet d'organiser les termes et conditions du partenariat de développement des projets prioritaires et d'autres projets portant sur des actifs immobiliers listés ou non dans le plan d'affaires de Pastel Asset Management relatif à la Foncière, portant sur toute résidence, hôtel, écovillage et toute autre forme d'hébergement touristique existant ou à construire en vue de les donner à bail au Groupe.

Pacte d'associés relatif à la société Pastel Asset Management

Les associés de Pastel Asset Management : la Société, Astream et SITI SA sont convenues de conclure un pacte à l'effet notamment de fixer (i) les règles de gouvernance de Pastel Asset Management, (ii) les principes applicables au transfert des titres et (iii) plus généralement leurs droits et obligations en leur qualité d'associés.

Prêt d'actionnaires, Pierre et Vacances/Pastel Asset Management

Par cette convention, la Société, actionnaire à hauteur de 15 % de Pastel Asset Management consent à celle-ci une avance en compte courant sous forme de prêt intra-groupe d'un montant total en principal de deux millions d'euros pour lui permettre de financer ses frais initiaux de fonctionnement (le « Prêt »).

Le montant en principal du Prêt portera intérêt à compter de la date de mise à disposition des fonds à un taux d'intérêt de 3 % par an.

L'intégralité du Prêt devra être remboursée par l'emprunteur, ainsi que tous intérêts courus, et le cas échéant, tout intérêt capitalisé, au plus tard le 8 décembre 2027.

3.11.3 Procédure d'évaluation des conventions courantes

Conformément à l'article L. 22-10-12, du Code de commerce lors de sa séance du 25 novembre 2019, le Conseil d'Administration a mis en place une procédure interne d'évaluation régulière, en présence des Commissaires aux Comptes, des conditions de conclusion des conventions courantes.

Les conditions des conventions qualifiées de courantes et conclues à des conditions normales sont évaluées chaque année par le Conseil d'Administration lors de la réunion appelée à arrêter les comptes de l'exercice écoulé.

Cette procédure prévoit également l'abstention de toute personne, directement ou indirectement, intéressée lors du vote du Conseil sur cette procédure ou sur son application.

3.12 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 30 septembre 2024

À l'assemblée générale de la société Pierre et Vacances

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

I. Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

II. Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

◆ Avec la société Pastel Asset Management, détenue par votre société à hauteur de 15 %

Personne concernée :

M. Pascal Savary, administrateur de votre société et président de la société Aream, elle-même directeur général de la société Pastel Asset Management.

Dans le cadre des opérations de restructuration, il a notamment été convenu la constitution d'une nouvelle société entre M. Gérard Brémond, la société Aream et votre société et la société Pastel Asset Management) aux fins de réaliser des prestations de gestion d'actifs pour le compte de la société foncière Pastel Développement et de sélectionner et de proposer à cette dernière l'acquisition d'actifs touristiques existants ou à construire destinés à être loués par les sociétés du groupe Pierre et Vacances. La société Pastel Asset Management a été immatriculée au RCS le 9 août 2022. La société Pierre et Vacances détient 15 % du capital et des droits de vote de la société Pastel Asset Management.

Nature, objet et modalités des conventions

◆ Prêt d'actionnaires conclu le 9 décembre 2022

Par cette convention autorisée par votre conseil d'administration du 29 novembre 2022 et signée le 9 décembre 2022, votre société a consenti à la société Pastel Asset Management une avance en compte courant sous la forme d'un prêt intra-groupe d'un montant total en principal de deux millions d'euros, pour lui permettre de financer ses frais initiaux de fonctionnement.

Le montant en principal du prêt porte intérêts à compter de la date de mise à disposition des fonds à un taux d'intérêt de 3 % par an.

L'intégralité du prêt devra être remboursée par l'emprunteur, ainsi que tous intérêts courus, et le cas échéant, tout intérêt capitalisé, au plus tard le 8 décembre 2027.

Le montant des intérêts supportés par la société Pastel Asset Management au cours de l'exercice écoulé s'élève à 60 833 euros.

◆ Pacte d'associés du 30 novembre 2022

Les associés de la société Pastel Asset Management (votre société, la société Atream et la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (S.I.T.I.)) ont autorisé et conclu le 30 novembre 2022 un pacte à l'effet notamment de fixer (i) les règles de gouvernance de la société Pastel Asset Management, (ii) les principes applicables au transfert des titres et (iii) plus généralement leurs droits et obligations en leur qualité d'associés.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

◆ Avec la société Pastel Développement du 30 novembre 2022

Personne concernée :

M. Pascal Savary, administrateur de votre société et président de la société Atream, elle-même gérante de la société Pastel Développement.

Dans le cadre des opérations de restructuration, il avait, notamment, été convenu d'externaliser le financement de l'activité immobilière de votre société via une société foncière devant être constituée par la société Atream, dédiée entre autres à l'acquisition et à la gestion des futures implantations du groupe (la « Foncière » ou « Pastel Développement »). La société Pastel Développement a été immatriculée au R.C.S. de Paris le 9 août 2022.

Nature, objet et modalités de la convention

L'accord de partenariat entre votre société et la société Pastel Développement, signé le 30 novembre 2022 et autorisé lors du conseil d'administration du 29 novembre 2022, consiste en un accord-cadre relatif au développement de nouvelles implantations du groupe Pierre et Vacances par la société Pastel Développement (sans exclusivité de part et d'autre).

L'accord a pour objet d'organiser les termes et conditions du partenariat de développement des projets prioritaires et d'autres projets portant sur des actifs immobiliers listés ou non dans le plan d'affaires de la société Pastel Asset Management relatif à la société Pastel Développement portant sur toute résidence, hôtel, écovillage et toute autre forme d'hébergement touristique existant ou à construire en vue de les donner à bail au groupe.

Aucune opération relative à cet accord n'a été réalisée au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2024.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 23 décembre 2024

Les commissaires aux comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Ludivine Mallet

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG et Autres

Sébastien Huet



DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

4

4.1	Un Groupe engagé pour un tourisme à impact positif	90	4.4	Accélérer notre transition écologique	116
4.1.1	Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, créateur de valeur	90	4.4.1	Améliorer la durabilité du bâti neuf et en rénovation	116
4.1.2	Le Groupe à l'écoute de ses parties prenantes	93	4.4.2	Limiter notre empreinte environnementale	117
4.1.3	Notre modèle d'affaires	94	4.4.3	Limiter le changement climatique en réduisant notre empreinte carbone	124
4.1.4	Nos principaux risques et opportunités extra-financiers	95	4.4.4	S'adapter aux conséquences du changement climatique	130
			4.4.5	Préserver la biodiversité et sensibiliser nos clients à la nature	131
4.2	Contribuer au dynamisme des territoires	96	4.5	Taxonomie Verte	133
4.2.1	Faire rayonner les atouts touristiques de nos territoires auprès de nos clients	96	4.5.1	Le cadre réglementaire européen de la Taxonomie Verte	133
4.2.2	Offrir à nos clients une restauration responsable	96	4.5.2	Présentation du périmètre, de la gouvernance et de l'approche	133
4.2.3	Renforcer nos liens avec les parties prenantes locales	98	4.5.3	Présentation des indicateurs taxonomiques pour 2023/2024	134
4.2.4	Utiliser les achats comme levier de contribution aux territoires	98	4.6	Note méthodologique	141
4.3	Engager nos collaborateurs	99	4.6.1	Gouvernance	141
4.3.1	Promouvoir des pratiques éthiques et responsables	99	4.6.2	Périmètre et méthode de collecte des données	141
4.3.2	Développer notre capital humain	101	4.6.3	Notre contribution aux ODD	143
4.3.3	Mettre la satisfaction de nos clients au cœur de nos priorités	112	4.7	Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière	144
4.3.4	Soutenir les actions solidaires autour de nos sites	113	4.8	Tableau de concordance DPEF	148
4.3.5	Stimuler la performance RSE de l'entreprise en développant les achats responsables	114	4.9	Plan de vigilance	148
			4.9.1	Cadre réglementaire	148
			4.9.2	Cartographie des risques du devoir de vigilance	149
			4.9.3	Procédures d'évaluation de la situation des marques, sous-traitants et fournisseurs	149

Axe	Risques / Opportunités	Chapitre	Engagements	Périmètre	Données 2022/2023	Données 2023/2024	Évolution de la performance
 CONTRIBUER AU DYNAMISME DES TERRITOIRES	Défaillance de participation à la vie économique locale Évolution des attentes des clients Défaillance de relations avec nos parties prenantes (parties prenantes locales : élus, associations, voisinage, etc.)	4.2.4	Atteindre 25 % des achats locaux en phase de construction et de rénovation à horizon 2025	CPE	21 %	73 %	↗
			Atteindre 25 % des achats locaux en phase d'exploitation à horizon 2025	CPE	56 %	58 %	↗
		4.2.3	Réaliser une concertation pour 100 % des projets en phase de développement (en construction ou permis de construire obtenu) portés par le Groupe	PVCP	100 %	100 %	↗
 ACCÉLÉRER NOTRE TRANSITION ÉCOLOGIQUE	Risque climatique/ Mauvaise gestion du bâti en exploitation	4.4.2.5	Atteindre 100 % de sites labellisés* Clef Verte (ou label équivalent : certification Biosphère pour PV Espagne, labellisation étiquette environnementale pour les campings maeva) en 2025	CPE	100 %	100 %	↗
			PV FR	68 %	71 %	↗	
			PV ESP	36 %	56 %	↗	
			Campings maeva	30 %	36 %	↗	
			Atteindre 100 % des sites certifiés ISO 14001 ou ISO 50001	CPE	100 %	100 %	↗
		4.4.1	100 % des nouveaux projets portent une certification de construction attestant de la performance environnementale du bâti	PVCP	NA	100 %	↗
	Défaut dans la gestion des déchets	4.4.2.3	70 % de déchets triés en phase d'exploitation à l'horizon 2025	CPE	62 %	61 %	↘
			80 % de déchets triés en phase de rénovation ou de construction	CPE	100 %	95,6 %	↘
	Risque climatique/ Incapacité à réduire les émissions de GES	4.4.3	Réduire de 51 % les émissions du scopes 1 & 2 d'ici 2030 - base 2019 : 148 095 tCO ₂ e	PVCP	116 275 tCO ₂ e (- 21,5 %)	117 817 tCO ₂ e (- 20,4 %)	↘
			Réduire de 27,5 % les émissions du scope 3 d'ici 2030 (base 2019 = 84 324 tCO ₂ e) sur les catégories du GHG protocol suivantes : activités liées à l'énergie, déchets générés en exploitation, déplacements des collaborateurs, franchises, utilisation de produits vendus, investissements.	PVCP	77 426 tCO ₂ e (- 8 %)	81 020 tCO ₂ e (- 4 %)	↘
Autres émissions du scope 3 : restauration, immobilisations corporelles, déplacements des clients, achats de biens et services			PVCP	914 752 tCO ₂ e	988 620 tCO ₂ e	↘	
4.4.3		Part d'énergie verte (sur base des consommations en kwh)	CPE	29 %	28 %	↘	
		Atteindre 100 % d'électricité verte à l'horizon 2025 (sur la consommation totale d'électricité)	CPE	100 %	100 %	↗	
Risque climatique/ Maîtrise défaillante des consommations d'énergie, de leurs tarifs et de la capacité d'autonomie		4.4.2.1	Réduire de 10 % a minima la consommation totale d'énergie en 2024 par rapport à 2021/2022 – donnée exprimée en intensité Base 2022 = 41 kWh/nuitée d'hébergement	PV FR et ESP	39 kWh/nuitée (- 4,9 %)	36 kWh/nuitée (- 12,2 %)	↗
	Réduire de 10 % a minima la consommation totale d'énergie en 2024 par rapport à 2021/2022 – donnée exprimée en valeur absolue Base 2022 = 112 951 MWh		PV FR et ESP	108 675 MWh (- 3,9 %)	102 842 MWh (- 8,9 %)	↗	

Axe	Risques / Opportunités	Chapitre	Engagements	Périmètre	Données 2022/2023	Données 2023/2024	Évolution de la performance	
 	Risque climatique/ Maîtrise défaillante des consommations d'énergie, de leurs tarifs et de la capacité d'autonomie	4.4.2.1	Réduire de 15 % la consommation totale d'énergie en 2025 par rapport à 2019 – donnée exprimée en intensité <i>Base 2019 = 170,9 kWh/nuitée d'hébergement</i>	CPE	146 kWh/nuitée (- 14,6 %)	146 kWh/nuitée (- 14,6 %)	→	
			Réduire de 15 % la consommation totale d'énergie en 2025 par rapport à 2019 – donnée exprimée en valeur absolue. <i>Base 2019 : 765 253 MWh</i>	CPE	699 396 MWh (- 8,6 %)	698 949 MWh (- 8,7 %)	↗	
	Raréfaction des ressources primaires	4.4.2.2	Réduire de 16 % les consommations d'eau en 2025 par rapport à 2018/2019 – donnée exprimée en intensité <i>Base 2019 = 0,92 m³/nuitée d'hébergement</i>	CPE	0,84 m³/nuitée (- 8,7 %)	0,87 m³/nuitée (- 5,4 %)	↗	
			Réduire de 8 % les consommations d'eau en 2025 par rapport à 2018/2019 – donnée exprimée en intensité <i>Base 2019 = 0,582 m³/nuitée d'hébergement</i>	PV FR et ESP	0,513 m³/nuitée (- 11,9 %)	0,464 m³/nuitée (- 20,3 %)	↗	
	Dégradation de la biodiversité locale	4.4.1	Privilégier le développement des projets sur des sites déjà artificialisés – Part des sites livrés dans l'année	Direction Grands Projets	Aucun site livré cette année	Aucun site livré cette année		
		4.4.5.1	100 % des sites ayant un plan de gestion écologique* en 2027	CPE	19 %	67 %	↗	
		4.4.5.2	% de sites offrant des activités nature en lien avec la biodiversité unique du site ou l'environnement local en 2025	CPE	41 %	41 %	→	
				PV FR	100 %	100 %	↗	
	 	Risque sur l'attraction et la rétention des collaborateurs/ Manque de diversité et d'équité au sein des équipes	4.3.2.5	Part des COMEX/CODIR composés de 30 % de femmes a minima*	PVCP	20 % 1 CODIR/5	40 % 2 CODIR/5	↗
				Risque sur l'attraction et la rétention des collaborateurs/ Insatisfaction des collaborateurs	4.3.2.6	Suivre l'engagement des collaborateurs via le calcul de l'e-NPS (<i>employee Net promoter Score</i>)	CPE	16
PV France		pas d'enquête réalisée cette année	0				↗	
Holding		pas d'enquête réalisée cette année	- 10				↗	
Attrait de potentiels talents pour les entreprises engagées		4.3.2.3	Taux de rotation des employés	PVCP	25 %	27%	↘	
			Taux de retour des saisonniers	PV FR	43,0 %	50,4%	↗	
Incapacité à assurer la santé et la sécurité des clients tourisme et des collaborateurs/ Défaut de prise en compte de la pénibilité des emplois dans le secteur tourisme		4.3.2.6	Taux de fréquence des accidents	PVCP	23,5	29,1	↘	
	Taux de gravité des accidents		PVCP	1,2	1,5	↘		

* Senioriales exclues du périmètre de cet indicateur



4.1 Un Groupe engagé pour un tourisme à impact positif

4.1.1 Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, créateur de valeur

4.1.1.1 La feuille de route RSE au cœur du plan RéInvention

À travers son plan stratégique « RéInvention » annoncé au début de l'année 2021, et présenté dans le chapitre 1 du présent Document d'enregistrement universel, le Groupe a pour ambition de devenir le *leader* du tourisme de proximité réinventé et donne une place centrale à sa Raison d'Être « s'engager à ce que chacun redécouvre l'essentiel dans un environnement préservé ».

4.1.1.2 Une gouvernance au service de la démarche RSE

La stratégie RSE est mise en œuvre dans l'ensemble du Groupe selon l'organisation suivante :

ORGANE DE GOUVERNANCE	RÔLES ET MISSIONS
<p>CONSEIL D'ADMINISTRATION Comité Stratégie & RSE</p>	<ul style="list-style-type: none"> Constitué de 4 membres du Conseil d'Administration dont le Président du Groupe (Cf. Chapitre 3 de l'URD). <p><u>Missions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> s'assurer que la RSE est positionnée au cœur de la vision, de la stratégie et de la Gouvernance du Groupe ; émettre des recommandations sur l'évolution des engagements RSE du Groupe ; veiller à la gestion RSE du Groupe, à la gestion des risques, au respect des droits de l'Homme et des dispositions éthiques ; suivre les progrès du Groupe par rapport aux objectifs de réduction d'eau et d'énergie. 3 comités Stratégie & RSE et 1 comité conjoint Audit et Stratégie & RSE au cours de l'exercice 2023-2024.
<p>COMITÉ EXÉCUTIF</p>	<ul style="list-style-type: none"> Constitué de 12 membres (dont 3 femmes). 3 réunions dédiées à la stratégie RSE au cours de l'exercice 2023-2024. Responsable de l'application de la stratégie RSE et de l'atteinte des différents objectifs au sein du Groupe et de chaque <i>Business Line</i>.
<p>ÉQUIPE RSE GROUPE</p>	<ul style="list-style-type: none"> Rattachée au Secrétariat Général du Groupe. <p><u>Missions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> définit les orientations et actions stratégiques du Groupe en matière de RSE ; accompagne les <i>Business Lines</i> dans la définition et le déploiement des feuilles de route ; réalise le <i>reporting</i> extra-financier du Groupe.
<p>RELAIS RSE</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1 relai RSE dans chaque <i>Business Line</i> : Center Parcs Europe, Pierre & Vacances France, Pierre & Vacances Espagne, maeva. 1 relai RSE dans chaque service de la Holding : Direction des Achats, Direction du Développement et de l'Asset Management et DIOSI.

Par ailleurs, Claire Gagnaire, en tant que Présidente du Comité RSE porte au sein du Conseil d'Administration les sujets en lien avec la prise en cours des enjeux environnementaux (énergie, carbone, eau, changement climatique...), sociaux et sociétaux au sein de cette instance.

4.1.1.3 Une stratégie RSE créatrice de valeur

La démarche RSE a pour objectif de créer de la valeur partagée par et pour ses parties prenantes. Elle est fondée sur une analyse des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux, et vise à répondre à la fois aux risques et aux opportunités identifiés par le Groupe (voir partie 1.4).

L'ambition du Groupe est la suivante : **agir pour un tourisme à impact positif**, c'est-à-dire un tourisme créateur de valeur qui apporte des bénéfices aux territoires et participe à leur vitalité, concourt à la transition écologique du secteur et engage les collaborateurs ainsi que les clients.

La stratégie RSE prend forme dans une politique structurée autour de trois engagements déclinés en 11 axes opérationnels :

- ◆ **Accélérer notre transition écologique** en améliorant la durabilité du bâti neuf et en rénovation, en réduisant notre empreinte environnementale en exploitation et en valorisant

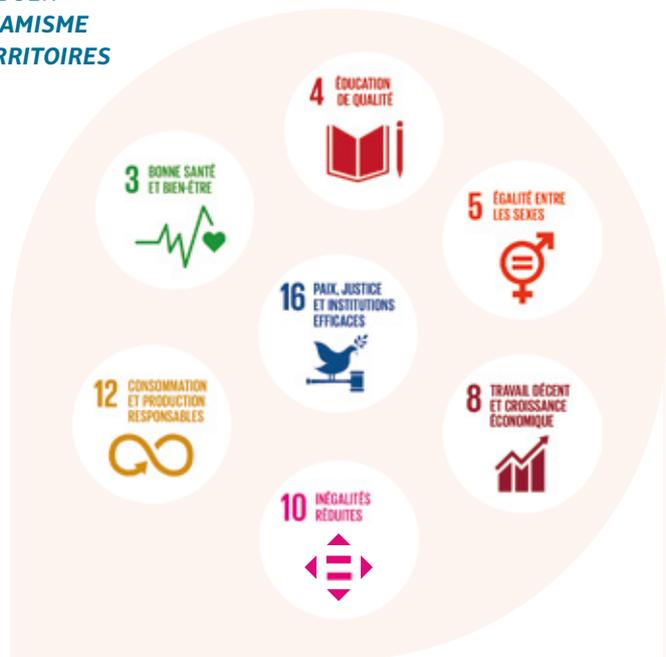
nos actions auprès de nos clients, en menant la trajectoire carbone du Groupe, en protégeant la biodiversité et en sensibilisant nos clients à la nature, en s'adaptant au changement climatique ;

- ◆ **Contribuer au dynamisme des territoires** en faisant rayonner les atouts touristiques des territoires sur lesquels nous sommes implantés auprès de nos clients, en leur offrant une restauration responsable ainsi qu'en renforçant nos liens avec nos parties prenantes et en développant les achats responsables pour stimuler la performance RSE ;
- ◆ **Engager nos collaborateurs** en développant le capital humain de tous nos collaborateurs dans leur diversité, et en soutenant des actions solidaires autour de nos sites *via* la Fondation.

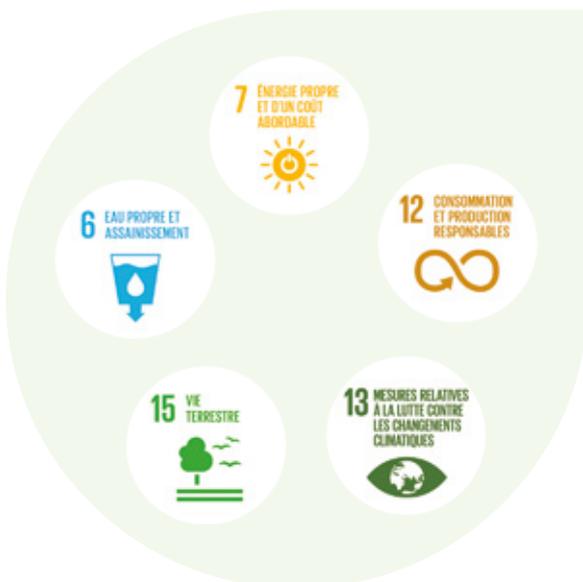
Au travers de sa démarche RSE, le Groupe PVCP contribue à 12 des 17 objectifs du Développement Durable des Nations Unies.



CONTRIBUER
AU DYNAMISME
DES TERRITOIRES



ENGAGER
NOS COLLABORATEURS



ACCÉLÉRER
NOTRE TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

Cette démarche est déclinée auprès de chaque *Business Line* et adaptée à leur spécificité. Une feuille de route opérationnelle est coconstruite par la Direction RSE Groupe et les *Business Lines* Pierre & Vacances, Center Parcs Europe, maeva, et la Direction du Développement et de l'Asset Management. Ces feuilles de route se déclinent de la manière suivante :

Pierre & Vacances

Engagement : Pour des vacances locales bas carbone

- ◆ Limiter l'empreinte des vacances :
 - Sensibiliser les clients à l'empreinte carbone du voyage ;
 - Engager les clients sur la réduction de leur empreinte carbone ;
 - Réduire la consommation d'eau et d'énergie avec leurs parties prenantes, dont les clients.
- ◆ Agir en partenaire des territoires :
 - Orienter les clients vers des activités et expériences à faible empreinte carbone sur les territoires ;
 - Favoriser la consommation culinaire locale et responsable des clients ;
 - Contribuer à l'engagement des collaborateurs et des propriétaires.
- ◆ Grâce à des collaborateurs et des propriétaires engagés :
 - Faire de la diversité et de l'inclusion leur façon de faire au quotidien ;
 - Favoriser la mobilité interne et les évolutions de carrières pour tous les collaborateurs ;
 - Sensibiliser les collaborateurs et propriétaires aux enjeux du tourisme responsable et du changement climatique.

Center Parcs Europe

Engagement : Inspirer chacun à préserver, partager et profiter de la nature ensemble

- ◆ En protégeant et enrichissant notre environnement naturel ;
- ◆ En soutenant des organisations qui aident l'humain et la nature ;
- ◆ Avec des actions pour l'humain et la nature avec des objectifs ambitieux pour 2026.
- ◆ Humain :
 - Être un employeur responsable dans un climat de confiance et respect mutuel ;
 - Encourager nos équipes à remplir nos obligations en matière de sécurité, de santé et d'environnement ;
 - Favoriser un lieu de travail diversifié, équitable et inclusif. Nous nous engageons à respecter les droits de l'homme dans toutes nos activités et dans nos relations d'affaires ;
 - Contribuer au développement socio-économique local ;
 - Sensibiliser les clients d'une manière amusante et ludique, et être un hôte responsable.

◆ Nature :

- Protéger et enrichir le capital naturel des sites, ainsi que définir un plan de management écologique ;
- Limiter l'empreinte environnementale et contribuer à l'atténuation du changement climatique, en travaillant sur la performance du bâti et en développant des solutions en matière d'énergies renouvelables et vertes ;
- Limiter l'empreinte sur les ressources naturelles ;
- Améliorer la gestion des déchets.

Center Parcs Europe s'est engagé auprès de l'Unitar (Institut des Nations Unies pour la Formation et la Recherche) afin d'être certifié *SDG Ambassador* d'ici 2026. En 2024, 2 sites en Belgique ont reçu le grade de *SDG Champion*. Cette certification atteste de l'engagement des entreprises en faveur des Objectifs du Développement Durable de l'ONU à travers leurs actions concrètes.

maeva

Engagement : Faire vivre des vacances tout sourire sans empêcher celui des générations futures

Pour cela, **maeva** entend participer activement à accélérer la transition écologique du secteur de la location de vacances. Sa stratégie se découpe en 3 volets :

- ◆ Être engagés et responsables :
 - Mesurer et travailler à réduire son empreinte carbone ;
 - Offrir un cadre de travail bienveillant qui permette à chacun de grandir ;
 - Former nos collaborateurs pour permettre à chacun d'appréhender les défis sociaux et climatiques ;
 - Grandir dans la solidarité en participant aux actions de la Fondation du Groupe.
- ◆ Engager nos vacanciers avec une plateforme de distribution qui facilite les vacances éco-responsables et inclusives :
 - Faire émerger l'écologie comme un critère de choix sur nos parcours de vente en valorisant nos partenaires hébergeurs qui s'engagent dans la transition ;
 - Rendre possible les nouveaux usages pour des vacances décarbonées : création de nouvelles fonctionnalités et nouveaux services ;
 - Sensibiliser nos vacanciers, sur le parcours de vente et sur les lieux de vacances par l'intermédiaire de Co2cotte (outil de calcul d'empreinte carbone des vacances).
- ◆ Engager nos partenaires hébergeurs avec une plateforme de services qui accompagne la transition écologique des hébergeurs :
 - Partenaires hébergeurs particuliers : proposer des solutions clé en main pour faciliter la rénovation des résidences secondaires afin d'améliorer les performances commerciales et environnementales des sites ;
 - Partenaires campings : développer les Campings maeva, première chaîne de campings qui met à disposition à la fois un concept marketing et un accompagnement en transition.

Direction du Développement et de l'Asset Management

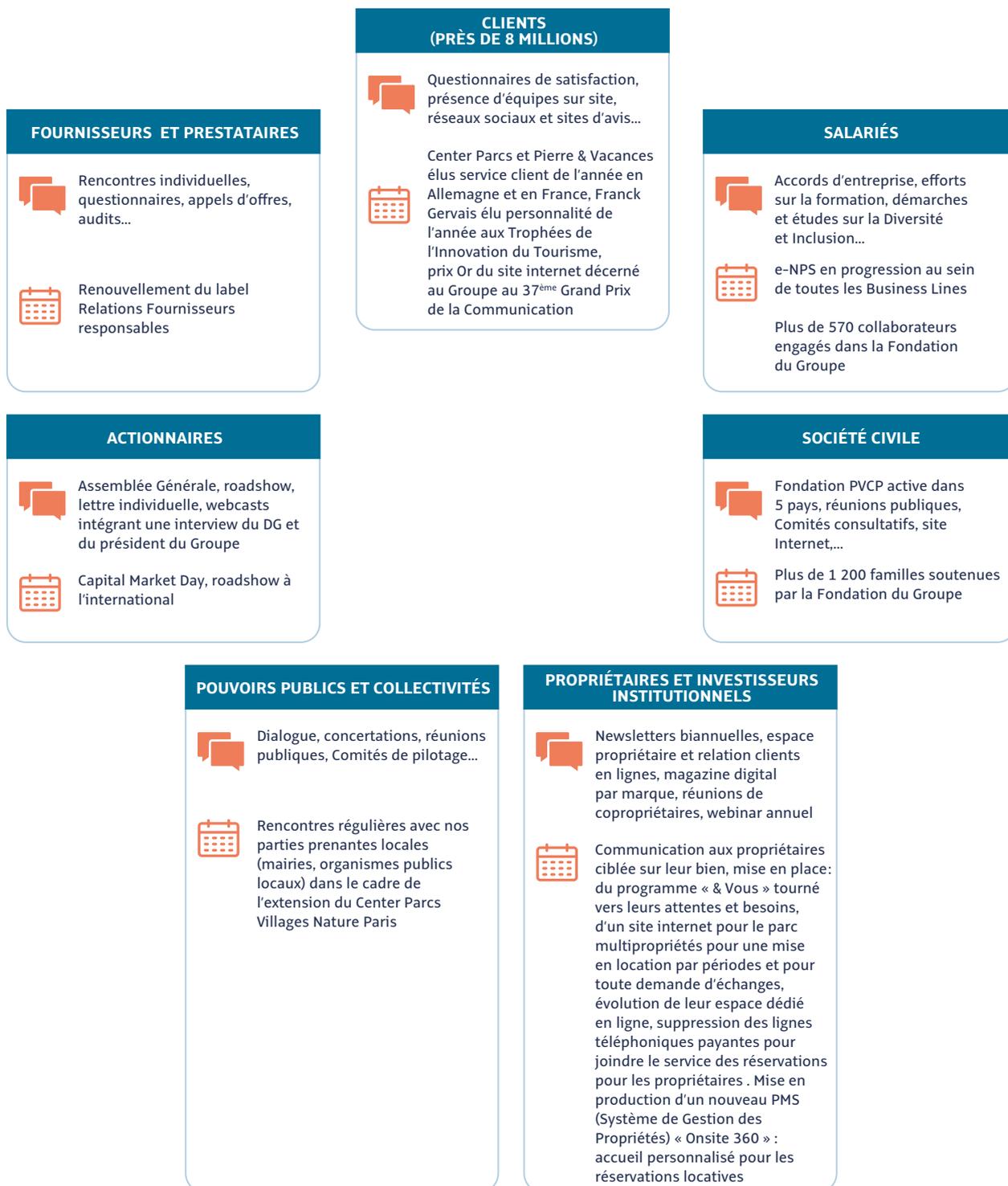
La direction vise à impliquer ses parties prenantes (propriétaires, partenaires) dans la transition écologique, la contribution aux territoires et sensibiliser ses collaborateurs à ces enjeux.

4.1.2 Le Groupe à l'écoute de ses parties prenantes

4.1.2.1 Dialoguer avec toutes nos parties prenantes

La démarche RSE du Groupe aspire à répondre aux attentes des parties prenantes. Pour ce faire, le Groupe a mis en place des modes de communication et d'échange spécifiques à chacun d'eux :

4



Moyens de communication



Faits marquants de l'année

4.1.2.2 Mesurer et évaluer la performance extra-financière

Depuis plusieurs années, le Groupe mesure et évalue sa performance extra-financière grâce à des questionnaires internationalement reconnus. Les principaux sont le *CDP Climate Change* et *Water Security*, *EthiFinance* et *Vigeo*.

Les notes suivantes ont été attribuées au Groupe pour l'année 2023/2024 ⁽¹⁾ :



Les scores obtenus à ces questionnaires témoignent de l'effort du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs en matière de RSE et de prise en compte des événements liés au changement climatique ou à la raréfaction de la ressource eau. Par ailleurs, l'équipe RSE

Groupe répond tout au long de l'année à d'autres questionnaires volontaires (*impact.gouv*, *Humpact*, etc.) ainsi qu'aux divers questionnaires communiqués par ses parties prenantes.

4.1.3 Notre modèle d'affaires

Le modèle d'affaires est décrit au début du Document d'Enregistrement Unique, voir chapitre 1 : « Présentation du Groupe ».

(1) Les résultats des questionnaires CDP n'étant pas encore connus par le Groupe en novembre 2024, les notations indiquées dans le présent document sont celles des questionnaires auxquels le Groupe a répondu lors de l'exercice 2022-2023, sur la base des données de l'exercice 2021-2022.

4.1.4 Nos principaux risques et opportunités extra-financiers

Les enjeux RSE du Groupe ont été définis en prenant en compte les sujets établis comme matériels pour le Groupe.

Chaque risque a été évalué en fonction de son niveau de maîtrise par les équipes du Groupe et de son niveau de criticité. Par ailleurs, les évolutions actuelles et challenges à venir en matière de Développement Durable ont permis au Groupe d'identifier certaines opportunités.

Les principaux risques et opportunités extra-financiers sont énoncés ci-dessous :



Le Groupe sera assujéti à la CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) sur l'exercice fiscal 2024/2025.



4.2 Contribuer au dynamisme des territoires



Pour qu'il soit vertueux, le tourisme doit s'inscrire dans une logique d'échange et de contribution entre le territoire concerné et ses visiteurs. Convaincu de son utilité économique et sociale, le Groupe s'engage à ce que sa présence bénéficie au territoire, ceci sous plusieurs aspects.

4.2.1 Faire rayonner les atouts touristiques de nos territoires auprès de nos clients

Contexte

Nous cherchons à promouvoir auprès de nos clients la richesse des territoires où nous sommes implantés. Aussi, nous souhaitons que chacun de nos sites propose des activités (visites, sports, etc.), en lien avec le territoire, qui stimulent l'activité touristique locale et contribuent ainsi à son développement. Ces pratiques permettent aux clients de profiter pleinement des atouts des territoires dans lesquels le Groupe est présent, et aux territoires de bénéficier d'une nouvelle clientèle et de retombées économiques.

Politique et plan d'actions

Pierre & Vacances France a fini de déployer les Livrets Digitaux sur 100 % de ses résidences. Le taux de clients uniques se connectant à ce livret digital a augmenté de 16 % entre juin et septembre et la même période l'an passé. La page des coups de cœur locaux a été visitée 91 000 fois en 2024. Cette section est dédiée aux bonnes adresses locales (activités, restaurants, points d'intérêts) et comporte 5 coups de cœur de collaborateurs. Depuis l'été 2024, ces coups de cœur locaux sont affichés dans les réceptions, et les clients reçoivent le lendemain de leur arrivée un SMS pop-up avec un lien vers la page dédiée du livret digital. Depuis les vacances de Pâques 2024, les clubs enfants des résidences Pierre & Vacances France sont accessibles gratuitement permettant aux parents d'avoir du temps pour eux et pratiquer des activités sur le site ou pour découvrir la région.

Pierre & Vacances Espagne dispose également d'un guide en ligne proposé aux clients lorsqu'ils se connectent au wifi. Ce guide promeut des activités et excursions à proximité du site et met en

avant l'offre de restauration du site. Chaque site est en charge du contenu proposé aux clients. Certains sites proposent également l'affichage des activités locales dans leur réception.

Au sein de **Center Parcs Europe**, depuis 2023, 100 % des sites ont un relais de l'office du tourisme afin de promouvoir les sites d'intérêts locaux. Par exemple, les 3 Domaines belges situés au sein du parc naturel Bosland promeuvent les circuits à vélo au départ des sites. Les produits régionaux issus de production locale sont également mis en avant, via l'organisation de marchés hebdomadaires, comme sur les sites d'Hochsauerland (Allemagne), des Ardennes (Belgique) ou des Landes de Gascogne (France).

Chez **maeva**, l'ensemble des établissements affiliés Campings maeva met en avant les activités dans les environs contribuant au rayonnement du territoire proche du camping à travers : l'application « Camp'maeva », à l'occasion du temps d'accueil des vacanciers, dans les documents mis à disposition à la réception... Dans les Campings maeva Escapades, les panneaux « maeva Escapades » recensent : les itinéraires vélos, randonnées, lieux incontournables, et les bonnes adresses des alentours.

Résultats

- ♦ 32 % des résidences Pierre & Vacances France proposent une sélection d'activités en plein air, authentiques et locales.
- ♦ 100 % des résidences Pierre & Vacances France ont déployé le livret digital intégrant les coups de cœur locaux.
- ♦ 100 % des sites Center Parcs mettent en avant des sites d'intérêt locaux.

4.2.2 Offrir à nos clients une restauration responsable

Contexte

Une offre de restauration est proposée sur une partie de nos sites : sur tous les **Center Parcs** et les villages **Pierre & Vacances**, ainsi que sur certaines résidences **Pierre & Vacances**. Elle est assurée en grande majorité par des partenaires qui assurent l'exploitation des points de ventes et de restauration sur les sites. Cependant, l'offre de restauration, via l'approvisionnement alimentaire, est un levier d'évolution des pratiques agricoles et de soutien aux agriculteurs engagés dans la transition écologique.

Les achats alimentaires réalisés localement sont également des vecteurs de soutien de l'économie locale. L'offre de plats locaux proposée à nos clients enrichit quant à elle l'expérience de nos clients par la spécificité locale qu'elle apporte.

N'opérant pas directement l'offre de restauration, le Groupe travaille de concert avec ses partenaires afin de s'assurer de la bonne mise en place de pratiques responsables, notamment sur le *sourcing* local, la lutte contre le gaspillage alimentaire et le bien-être animal.

Politique et plan d'actions

Pierre & Vacances France

Pierre & Vacances France souhaite faire de la restauration un véritable levier participant à l'ancrage local du séjour des clients. La volonté de la marque est de proposer aux clients une découverte simple et authentique de la gastronomie locale au sein des restaurants partenaires. En 2024, 30 résidences bénéficient d'une offre de restauration, au sein même de la résidence ou à proximité directe.

Afin de respecter ses ambitions, **Pierre & Vacances France** a rédigé une charte de restauration, annexée à chaque nouveau contrat et signée par les partenaires en charge de la restauration sur les sites. Cette charte comprend plusieurs recommandations parmi lesquelles :

- ◆ cuisiner des produits frais et locaux : privilégier les circuits courts ;
- ◆ proposer des plats du jour et des spécialités locales ;
- ◆ offrir des plats adaptés à tous les régimes (végétariens, végétaliens, intolérances ou allergies) ;
- ◆ proposer une sélection de plats adaptés aux enfants de tous les âges.

Durant l'année 2023/2024, 5 résidences ont changé de partenaire restauration pour s'orienter vers un partenaire local et indépendant.

Center Parcs Europe

Une charte de restauration responsable a été établie et signée bilatéralement avec les partenaires opérant l'offre de restauration au sein de nos domaines. Les principes directeurs de cette charte sont :

- ◆ privilégier des filières agroalimentaires plus durables (bio, commerce équitable, pêche responsable) ;
- ◆ limiter les déchets générés par la restauration (alimentaires, emballages) et mieux valoriser les déchets résiduels ;
- ◆ développer les alternatives végétariennes et véganes.

Sur la Belgique et les Pays-Bas, Center Parcs s'engage avec son partenaire pour que chaque restaurant propose des options végétariennes et/ou végétaliennes, et pour convertir chaque année 10 % des protéines animales en protéines végétales.

Center Parcs travaille également à promouvoir les produits locaux et l'approvisionnement local.

En Belgique, les restaurants de 4 villages sont opérés en interne. Sur les 4 parcs belges de Oostduinkerke, De Haan, Kempense Meren et les Ardennes ⁽¹⁾, la nouvelle carte du restaurant « Le Grand café » met en avant les produits belges proposés. Ainsi, 45 % des plats de la carte contiennent des produits belges.

Au sein du Center Parcs Les Landes de Gascogne qui a ouvert ses portes en mai 2022, 70 % des produits frais utilisés dans l'offre de restauration proviennent de fournisseurs basés en Nouvelle Aquitaine ou en Occitanie.

Par ailleurs, soucieux d'améliorer les conditions de vie des animaux d'élevage, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs travaille depuis plusieurs années avec ses partenaires restauration afin d'intégrer progressivement les critères de bien-être animal dans les processus d'achats. Le Groupe s'engage d'ici à 2026, avec ses partenaires restauration, à ce que 100 % de l'approvisionnement en viande de poulet sur l'ensemble des sites européens portant l'une des enseignes du Groupe soit issu d'élevages et d'abattoirs respectant les critères du *European Chicken Commitment*. Cette politique est déjà effective pour nos sites implantés aux Pays-Bas et en Belgique. En France, le Groupe ira plus loin et veillera à ce qu'au moins 20 % de son volume de viande de poulet provienne d'élevages, satisfaisant ainsi ces critères et garantissant un accès au plein air ou à un jardin d'hiver.

Le Groupe invite ses partenaires à s'engager pour le bien-être animal et porte une grande attention à ce que cette ambition soit respectée via la signature d'une charte restauration chez **Center Parcs Europe** et la signature des Normes & Standards chez **Pierre & Vacances France**.

Par ailleurs, le Groupe et ses partenaires se sont engagés à abandonner d'ici 2025 les œufs et ovoproduits de poules élevées en cage, pour l'ensemble de ses sites, dans tous les pays où le Groupe est implanté, et à utiliser ainsi exclusivement des œufs et ovoproduits issus d'élevages plein air ou au sol ou des alternatives aux œufs. Cette politique est déjà effective pour les restaurants opérés par les partenaires en Belgique, aux Pays-Bas et en France.

Résultats

Au regard du chiffre d'affaires Restauration et alimentation au détail :

- ◆ 37 % des sites du Groupe respectent les critères de bien-être animal relatifs au poulet de chair (*European Chicken Commitment*) et 100 % se sont engagés à les respecter d'ici 2026 ;
- ◆ 84 % des sites du Groupe ayant d'ores et déjà abandonné l'approvisionnement en œufs et ovoproduits issus de poules élevées en cage ;
- ◆ 80 % des sites du Groupe ayant signé une charte de restauration responsable.

(1) Restaurants opérés par Center Parcs en direct.



4.2.3 Renforcer nos liens avec les parties prenantes locales

Contexte

En tant que *leader* du tourisme de proximité, le Groupe considère que le dynamisme des territoires dans lesquels il s'implante constitue l'un des trois engagements de la stratégie RSE du Groupe. Cela se traduit notamment par le fait de tisser des relations durables et travailler de concert avec les partenaires locaux lors de la conception des nouveaux projets, et en phase d'exploitation. En effet, les autorités publiques, riverains, associations locales... sont des partenaires clés pour mener à bien les projets de développement du Groupe, faire connaître le projet localement, travailler à son ancrage local, et insérer la vie du chantier et du futur site touristique dans le tissu socio-économique local. Cette démarche participe à l'acceptabilité locale du projet.

Gouvernance

Pour les projets immobiliers de grande envergure développés en interne ou portés par le Groupe, la concertation avec les parties prenantes locales est assurée par la Direction des Grands Projets ou la Direction du Développement. Par ailleurs, lorsque le Groupe fait appel à un promoteur externe, la concertation est menée par ce dernier.

Enfin, en exploitation, les Directions des sites (Directeurs de zone chez Pierre & Vacances et *General Managers* chez Center Parcs) participent, à plusieurs titres, à la vie économique locale : en tant que clients de commerces et entreprises locales, en tant

qu'employeur et en tant que voisins implantés dans un quartier en lien avec ses habitants.

Politique et plan d'actions

Une concertation locale allant au-delà du dispositif légal est organisée préalablement au dépôt des permis de construire et pendant la phase d'élaboration du projet pour 100 % de nos projets excédant 100 unités d'hébergements ou ayant un fort enjeu environnemental. Par exemple, dans le cadre de la construction du Center Parcs Les Landes de Gascogne, le Groupe a organisé de manière volontaire une concertation locale animée et cadrée par un tiers externe.

En plus d'une enquête publique réalisée en 2019 dans le cadre de l'extension de Villages Nature Paris, depuis le début du chantier, l'équipe en charge du développement de l'extension rencontre régulièrement les parties prenantes locales (mairies, organismes publics locaux).

Le projet Capella (rénovation lourde d'une résidence à Avoriaz) ne nécessite pas de permis de construire, mais le projet a néanmoins été présenté aux parties prenantes locales (mairie, pompiers, copropriété, syndicat d'AFUL).

Résultats

Seul le projet d'extension de Villages Nature Paris est concerné par cet indicateur de concertation locale ⁽¹⁾ et une enquête publique a été menée en 2019.

4.2.4 Utiliser les achats comme levier de contribution aux territoires

Contexte

Le Groupe souhaite participer au dynamisme des territoires en recherchant en priorité des fournisseurs locaux, quand le marché le permet. Pour évaluer cette contribution, la Direction Achats mesure chaque année, pour l'ensemble des achats, y compris les achats directs des sites, la distance entre l'adresse du fournisseur et l'adresse du site servi pour :

- ◆ les commandes d'exploitation des marques **Pierre & Vacances France** et **Center Parcs Europe** (ce sont les principales dépenses d'exploitation du Groupe, comparativement à **maeva** et **Adagio**) ;
- ◆ les commandes de prestations (pas de mobiliers et équipements) passées pour les chantiers de construction, rénovation ou maintenance.

Quand cette distance est inférieure à 150 km, le Groupe qualifie l'achat de local.

Par ailleurs, sur la France, le Groupe valorise les achats faits auprès d'entreprises relevant du Secteur du travail protégé et adapté (STPA).

Résultats

- ◆ 58 % des achats d'exploitation des sites Center Parcs Europe opérés en direct et des sites en mandat de gestion sont locaux.
- ◆ 58,5 % des achats d'exploitation des 104 sites de Pierre & Vacances France sont locaux.
- ◆ 73 % des achats de construction/rénovation/maintenance traités par la Direction Achats ont été réalisés auprès de fournisseurs localisés à moins de 150 km des chantiers (en France, Belgique, Pays-Bas et Allemagne).
- ◆ Le montant des dépenses effectuées auprès du STPA a atteint 928 milliers d'euros HT (contre 720 milliers d'euros HT sur l'exercice 2022/2023).

(1) Cet indicateur est calculé seulement sur les projets de développement nécessitant la construction de nouveaux bâtiments de plus de 100 unités ou sur un site à forts enjeux environnementaux (situé à moins de 500 mètres d'une zone Natura 2000).

4.3 Engager nos collaborateurs



4.3.1 Promouvoir des pratiques éthiques et responsables

4.3.1.1 Éthique des affaires

Contexte

En tant que *leader* du tourisme de proximité en Europe, le Groupe est particulièrement attaché à la fois au respect des réglementations auxquelles il est assujéti, telles que la loi Sapin II ou la loi sur le devoir de vigilance, mais également à la préservation de sa réputation et son intégrité aux yeux de ses clients, de ses parties prenantes et de ses collaborateurs.

Gouvernance

La *Group Compliance Officer* est rattachée hiérarchiquement au Secrétaire Général du Groupe et a pour rôle de concevoir le programme de conformité du Groupe, notamment sur les sujets réglementaires.

Au sein de chaque *Business Line*, des référents Éthique & Conformité sont en charge du déploiement du programme de conformité.

Politique et plan d'actions

En matière d'éthique et de lutte contre la corruption et contre les pratiques concurrentielles déloyales, le Groupe applique un principe de tolérance zéro. Son ambition est d'ancrer une culture de la conformité et de l'éthique dans l'ensemble de ses *Business Lines* et des pays dans lesquels il opère.

Au cours de l'exercice 2023/2024, la Direction Conformité a renforcé le dispositif en matière de prévention du risque de corruption et de concurrence déloyale avec :

- ♦ la rédaction d'un Code d'Éthique diffusé à l'ensemble des salariés au second trimestre 2024. Des communications sont prévues pour rappeler le contenu de ce code Éthique ;

- ♦ l'instauration de contrôles comptables automatisés loi Sapin II, réalisés sur plusieurs entités du Groupe ;
- ♦ les formations des cadres et salariés exposés aux risques de corruption et de trafic d'influence qui ont continué à être menées par la *Group Compliance Officer* ;
- ♦ l'affectation à ces mêmes salariés d'un *e-learning* sur la lutte contre la corruption (corruption, conflit d'intérêts, processus d'achat, politique cadeaux et invitations) ;
- ♦ la diffusion de messages de sensibilisation concernant les cadeaux et invitations, en attendant la finalisation et diffusion de la procédure dédiée sur 2024-2025 ;
- ♦ la mise à disposition d'une procédure d'évaluation des tiers, de questionnaires d'évaluation, notamment un questionnaire anti-corruption envers nos fournisseurs à risques géré par la Direction des Achats, et d'une plateforme d'évaluation des tiers ;
- ♦ la mise en place d'un Code de conduite fournisseurs (disponible en cinq langues). Celui-ci énonce les attentes du Groupe vis-à-vis de ses fournisseurs en matière de pratiques éthiques, sociales, professionnelles et environnementales. Depuis 2023, le Groupe demande à ses fournisseurs d'adhérer à ce Code, de s'assurer que leurs propres fournisseurs et sous-traitants répondent à ces exigences, et de participer à des évaluations notamment sur leur propre organisation RSE.

La charte du lanceur d'alerte est toujours en place au sein du Groupe (Cf. 4.9.3).

Résultats

- ♦ 3 alertes ont été enregistrées et traitées *via* le dispositif d'alerte *Whispli*, mécanisme de réclamation déployé auprès des collaborateurs du Groupe.
- ♦ Aucun contentieux n'a été enregistré concernant des pratiques de corruption ou des pratiques de concurrence déloyale.

4.3.1.2 Respect des Droits de l'Homme

Contexte

La sous-traitance de service du secteur du tourisme et du secteur de la construction peut comporter des risques en matière de Droits de l'Homme liés notamment aux conditions de travail, à la santé et à la sécurité. Conscient des risques existants dans les secteurs dans lesquels il opère, le Groupe veille au respect des Droits de l'Homme.

Politique et plan d'actions

Dans la sphère directe de ses activités, le Groupe s'engage à protéger les droits de l'Homme. Le Code d'Éthique est fondé sur le respect de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme des Nations Unies et des textes fondateurs de l'Organisation Internationale du Travail.

Les principes essentiels guidant les actions du Groupe sont notamment :

- ◆ le respect des lois et des règlements ;
- ◆ le respect de la personne : pas de discrimination, de harcèlement sexuel ou moral, d'intimidation.

Le Code d'Éthique rappelle que chaque collaborateur doit exercer ses fonctions avec intégrité, transparence, loyauté et responsabilité.

L'enjeu des droits humains est traité dans le plan de vigilance (chapitre 4.9).

La DRH de **Pierre & Vacances France** a rédigé un nouveau Règlement intérieur (entré en vigueur le 1^{er} octobre 2023). Ce document intègre la prévention du harcèlement moral et sexuel, la protection du lanceur d'alerte. Cette charte détaille les mesures à mettre en œuvre en cas de signalement. Par ailleurs, 2 employés sont identifiés comme référents et sont le point de contact des collaborateurs sur ces sujets de harcèlement.

4.3.1.3 Le RGPD : Règlement général sur la protection des données

Contexte

Le cadre légal RGPD (Règlement général sur la protection des données), entré en vigueur en mai 2018, visant à protéger les individus en garantissant une utilisation respectueuse de leurs données, a permis au Groupe d'actualiser et renforcer les process mis en œuvre en interne pour traiter et sécuriser les données personnelles de ses clients, propriétaires, fournisseurs et de ses salariés, de manière adaptée et pérenne et au regard d'une volonté d'amélioration continue. Cette qualité de traitement responsable et durable est d'autant plus attendue par nos clients, partenaires et fournisseurs, dont nous constatons, d'année en année une meilleure connaissance et sensibilité au RGPD.

Au cours de l'exercice 2023/2024, l'effort sur la formation des salariés *via* le *e-learning* proposé par la *Data Protection Officer* ainsi que sur la gestion du transfert des données hors de l'Union

Européenne s'est poursuivi. Il était en effet important d'assurer que toutes les équipes, anciennes comme nouvelles, disposaient d'un même niveau d'information et de connaissances actualisées du RGPD.

Gouvernance

Une organisation assure la gouvernance des sujets RGPD : celle-ci se compose d'une *Data Protection Officer* (DPO), rattachée à la Direction de l'Audit interne, et animant des groupes de travail avec des référents (des *Deputy DPO* ou des *Data Privacy Officers*) désignés par *Business Line*, métier et/ou pays pour leurs compétences et connaissances de leur périmètre pour couvrir l'ensemble des activités du Groupe PVCP. Ces référents établissent les stratégies RGPD au sein du Groupe et leur mise en place.

Les deux instances de gouvernance, le *DPO Committee* et le *Data Privacy Committee*, se réunissent trois fois par an. Elles sont chargées de définir et/ou actualiser les standards, politiques et objectifs du Groupe relatifs à la protection des données.

Politique et plan d'actions

La politique RGPD du Groupe repose sur trois fondamentaux :

- ◆ pérenniser l'organisation *Data Privacy* mise en place *via* les retours et actualisations des standards et outils du Groupe PVCP, la mise à jour du registre des traitements et des audits. Cette action passe par la conduite d'audits ponctuels mais aussi cycliques ;
- ◆ contribuer au développement des nouveaux projets et procédures ainsi que des métiers dans le respect du *Privacy by Design* ⁽¹⁾ avec les *Business Lines* ;
- ◆ continuer à former les collaborateurs, notamment les nouveaux entrants, sur l'enjeu de protection des données et les outils mis à leur disposition. Pour ce faire, plusieurs supports de formation et de sensibilisation ont été élaborés :
 - module *d'e-learning* : destiné à l'ensemble des collaborateurs disposant d'une adresse mail et/ou pouvant être sujets à des problématiques en lien avec le RGPD, disponible en 5 langues visant à leur fournir les informations essentielles sur la réglementation RGPD,
 - le nuancier « Tout savoir sur le RGPD », outil pour répondre aux questions concrètes des collaborateurs sur site. Un espace RGPD, comportant procédures, règles de bonnes pratiques et notes d'actualité, accessible à tout collaborateur *via* l'Intranet du Groupe.

Résultats

251 participants au module *e-learning*.

Sur l'année 2023/2024, nous avons traité les demandes suivantes :

- ◆ 1 372 demandes RGPD (non contentieuses), soit près du triple de l'année précédente, montrant l'intérêt toujours croissant du public sur la protection des données ;
- ◆ 9 demandes d'informations complémentaires par une Autorité de contrôle des pays dans lesquels nous sommes présents (clôturées).

(1) Le principe de *Privacy by Design* implique de protéger les données personnelles dès la conception d'un outil ou d'un projet.

4.3.1.4 Politique fiscale

Contexte

Le Groupe n'est implanté dans aucun pays à fiscalité privilégiée.

Conformément aux exigences de la Loi SAPIN II, le Groupe a défini sa politique fiscale s'articulant autour de 4 piliers :

- ◆ la conformité fiscale ;
- ◆ la transparence fiscale ;
- ◆ la gestion du risque fiscal ;
- ◆ l'assistance aux opérationnels.

Politique et plan d'actions

La conformité fiscale

L'activité du Groupe génère des impôts et des taxes significatifs de toute nature (impôt sur les sociétés, impôts locaux, droits de douane, droits d'enregistrement, charges sociales, etc.).

La Direction Fiscale du Groupe veille à ce que les différentes *Business Lines* respectent l'ensemble des lois, réglementations et traités internationaux en vigueur. Cela se matérialise par le dépôt des déclarations fiscales requises ainsi que le paiement des impôts dus en temps utile. Le Groupe assure une veille des évolutions des règles fiscales. En outre, la Direction Fiscale suit les contrôles et contentieux fiscaux.

La transparence fiscale

Le Groupe respecte les normes fiscales nationales, européennes et internationales de l'OCDE ainsi que le CBCR (*Country by Country Reporting*), l'obligation de déclaration pays par pays, en matière de prix de transfert, et Pilier II issus de la loi de finances.

Gestion du risque fiscal

La Direction Fiscale est supervisée par le Directeur Financier Groupe. Les risques fiscaux sont gérés de manière à préserver la réputation du Groupe, ce qui implique de :

- ◆ satisfaire à toutes les réglementations applicables et de s'acquitter du paiement des impôts ;
- ◆ réduire les risques fiscaux par une veille fiscale et de recourir à des conseils externes le cas échéant.

Par ailleurs, les impacts de la politique fiscale sont étudiés et discutés en Comité d'Audit.

Assistance aux équipes opérationnelles au sein des *Business Lines*

La Direction Fiscale est organisée autour d'une équipe centrale qui travaille en étroite collaboration avec les équipes opérationnelles pour veiller à la bonne mise en œuvre de sa politique et en conformité avec les différentes réglementations.

4.3.2 Développer notre capital humain

Contexte

Fort de plus de 12 000 collaborateurs répartis sur 5 pays et fondé sur une activité de service le Groupe considère le développement de son capital humain comme un enjeu majeur, compte tenu de la tension particulière pesant sur les métiers du tourisme, de leurs spécificités et des enjeux à relever en matière de performance et de profitabilité.

L'activité du Groupe repose sur une grande pluralité de métiers qui font appel à des compétences très variées :

- ◆ l'exploitation touristique : accueil, réception, maintenance, rénovation, sécurité, propreté piscine, animation, Direction de site, contrôle d'exploitation ;
- ◆ les fonctions supports : marketing, finance, services informatiques, achats, juridique, ressources humaines, communication, développement durable, risques ;
- ◆ les métiers de l'immobilier en lien avec l'exploitation touristique : développement et promotion immobilière, gestion immobilière, syndic et relations propriétaires ;
- ◆ les fonctions commerciales, digitales, analytiques et de la relation client.

Les enjeux du Groupe vis-à-vis du capital humain tiennent au déploiement de sa stratégie et les évolutions sectorielles, notamment :

- ◆ la montée en gamme des résidences et domaines qui nécessite des travaux de rénovation afin de répondre à l'exigence accrue

des clients sur la qualité et la modernité de nos produits et services ;

- ◆ la transition environnementale du Groupe qui induit l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et la production d'énergies renouvelables sur site, et qui requiert des expertises spécifiques et très prisées actuellement ;
- ◆ la digitalisation croissante du secteur du Tourisme, avec des clients plus connectés, qui réservent, évaluent et recommandent leurs vacances en ligne, impliquant une demande grandissante dans les métiers de l'informatique (développeur, *data analyst*, *UX/UI designer*, expert cybersécurité...);
- ◆ l'évolution du *business model* avec le développement du *contract management* et des franchises (qui induisent une demande croissante des équipes juridiques notamment).

Le Groupe a également identifié le besoin d'expertises spécifiques pour contribuer à l'évolution de ses métiers :

- ◆ pour **Pierre & Vacances**, il s'agit d'accompagner la saisonnalité de l'activité en renforçant les équipes sur sites, sur des métiers comme le nettoyage, la réception et la maintenance ;
- ◆ pour **Center Parcs Europe**, les enjeux portent sur les métiers de l'espace aquatique et du nettoyage pour assurer une expérience client optimale ;
- ◆ pour **maeva**, des responsables d'agence ont été recrutés pour soutenir le développement des agences maeva Home.

Gouvernance

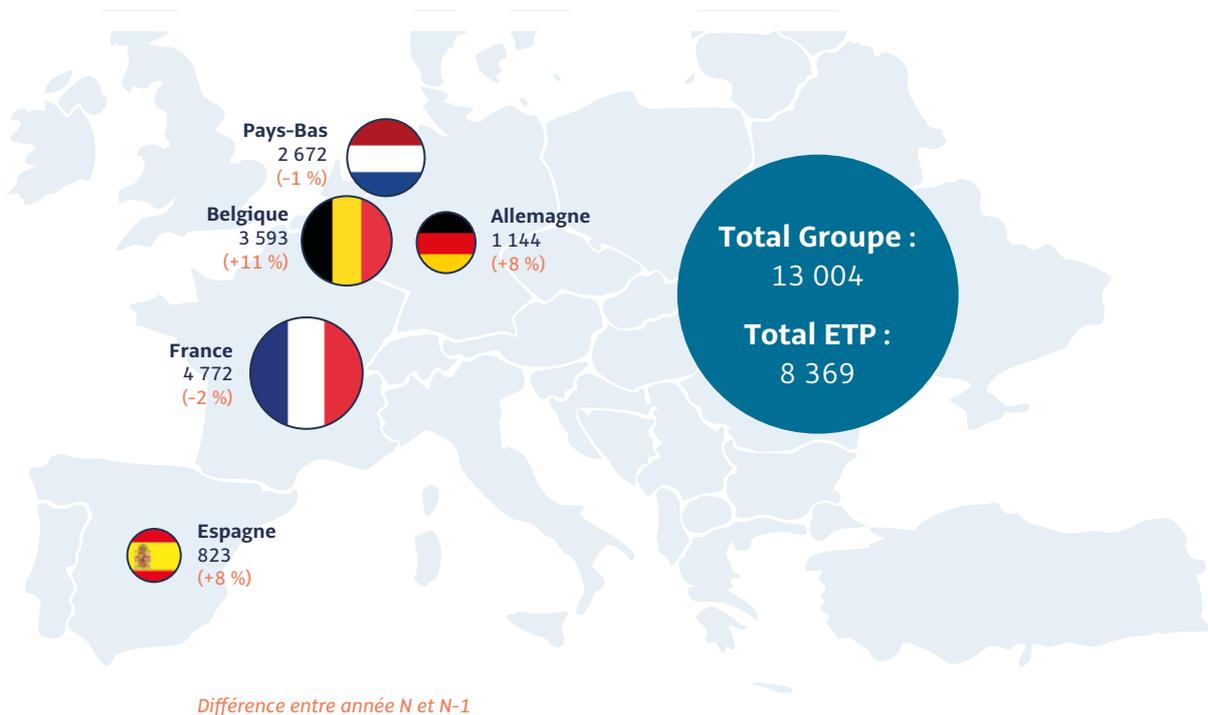
Dans le cadre de la stratégie RéInvention, la DRH Groupe a pour mission d'initier des projets permettant d'aligner les organisations et les ressources humaines autour de la stratégie du Groupe, et de fédérer les entités du Groupe autour d'une vision commune. Ceci se traduit par deux dynamiques : d'une part, des DRH décentralisées qui créent des organisations RH fortes, autonomes, robustes et créatrices de valeur pour le *business* et la stratégie au sein des *Business Lines* ; d'autre part, une DRH Groupe qui se positionne en tant que support, facilitatrice, créatrice de synergies, consolidatrice et *business partner* des DRH des *Business Lines*. C'est dans ce contexte que la DRH Groupe a continué au cours de l'année 2023/2024 à renforcer son approche et continué de déployer sa stratégie autour des trois axes suivants :

- ♦ une culture d'entreprise partagée : renforcer les pratiques et comportements qui soutiennent la mission et la vision du Groupe ;
- ♦ des collaborateurs engagés : des règles communes et le développement du sentiment d'appartenance ;
- ♦ des organisations de travail performantes : une efficacité organisationnelle et opérationnelle.

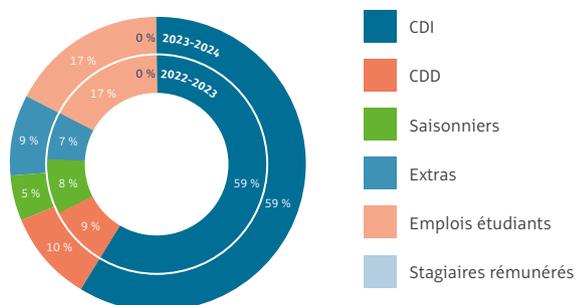
La DRH Groupe s'est focalisée, durant l'exercice fiscal 2023/2024, sur le pilier de la performance. Cela se traduit notamment par des diagnostics sur les structures des organisations de travail et les systèmes de compensation au sein du Groupe, sur la performance des systèmes d'attraction des talents et sur une nouvelle approche autour des données RH.

Pour ce qui est de l'engagement des collaborateurs, la DRH Groupe a travaillé durant l'exercice fiscal 2023/2024 à apporter aux *Business Lines* les conditions de performance sur la gestion des talents, *via* des outils et synergies communes. En partant de quatre grandes familles de risques sociaux – engagement, rétention, accidents du travail, risques psycho-sociaux – et en travaillant de concert avec chaque *Business Line*, la DRH Groupe a fait émerger les défis spécifiques à chacune d'elles, afin de les rendre indépendantes dans la gestion de ceux-ci. Ce travail d'autonomie se fait néanmoins sous l'égide de principes communs permettant d'aligner les stratégies, politiques et outils RH des *Business Lines* : renforcer la marque employeur et l'attraction des talents, le développement des parcours de carrière, l'optimisation de la rémunération, la gestion des compétences, l'efficacité opérationnelle, la gestion de la donnée.

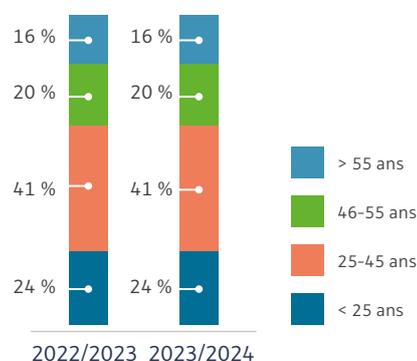
4.3.2.1 Le profil humain du Groupe



Répartition des effectifs au 30 septembre par type de contrat



Répartition des effectifs au 30 septembre par tranche d'âge



4.3.2.2 Attirer et retenir les collaborateurs

Contexte

Pour répondre aux besoins de ressources humaines du secteur de l'hôtellerie-restauration dans un contexte de marché d'emploi pénurique où l'on observe une forte volatilité des ressources et une moindre attractivité du secteur, des efforts conséquents ont été réalisés depuis 2021 pour rendre plus attractives nos opportunités d'emploi et renforcer l'attractivité de nos métiers. Par ailleurs, le Groupe et les marques travaillent à fidéliser les collaborateurs, en cherchant à les faire progresser dans leurs missions et au sein des entités, et en développant leurs compétences (voir partie formation 4.3.2.3).

Attirer les collaborateurs

Politique et plan d'actions

Le recrutement du personnel, tout particulièrement des saisonniers, constitue un enjeu majeur pour **Pierre & Vacances France**. La *Business Line* doit recourir à environ 900 saisonniers l'hiver et 1 000 saisonniers l'été pour opérer ses résidences de manière optimale en haute saison. Par le biais de plusieurs actions de communication, la *Business Line* a pu recruter un nombre suffisant de saisonniers sans avoir recours à des prestataires externes.

Afin de promouvoir un recrutement encore plus inclusif, la *Business Line* a participé à plusieurs programmes aidant des personnes éloignées du marché du travail à retrouver un emploi en relation avec France Travail.

Pierre & Vacances France, a également fait évoluer la prime de cooptation pour la rendre plus attractive : un parrain peut bénéficier de 300 € par cooptation (jusqu'à 5 cooptations par année fiscale) pour les CDI, les CDD de plus de 2 mois et les extras effectuant plus de 1 000 heures.

Les besoins saisonniers sont aussi prégnants chez **Pierre & Vacances Espagne**. La *Business Line* a donc recours aux contrats à durée indéterminée discontinus. Ces contrats ont pour but d'assurer aux travailleurs une activité et un revenu lors des hautes saisons mais également de garder un lien avec l'entreprise et toucher des allocations lors des périodes creuses.

Quant à **maeva**, elle a contracté un partenariat durant l'exercice fiscal 2023/2024 avec l'agence de gestion de contrats et d'effectifs Inovoo afin de soutenir ses agences lors des activités saisonnières.

Ce sous-traitant apporte un soutien aux équipes sur le *sourcing*, le recrutement, le processus d'embauche et l'ensemble de la gestion RH des saisonniers sur des périodes de pics d'activité.

Pour **Center Parcs Europe**, les besoins sont essentiellement prégnants sur les métiers d'agent d'entretien et de maître-nageur. La *Business Line* a travaillé avec une agence externe pour promouvoir ses métiers sur les réseaux sociaux en Belgique et aux Pays-Bas. De plus, la *Business Line* a refondu sa plateforme de recrutement afin d'être plus attractif pour les nouveaux talents potentiels.

Retenir les collaborateurs

Accueillir les nouveaux collaborateurs

La refonte des parcours d'intégration dans l'ensemble du Groupe a été une priorité durant l'exercice fiscal 2023/2024, traduisant ainsi une volonté de renforcer l'adhésion des nouveaux collaborateurs, tant au niveau de leur *Business Line* qu'au niveau du Groupe. Chaque nouveau collaborateur participe à un programme d'intégration d'une journée au cours de laquelle sont présentées les valeurs et la stratégie du Groupe, complétant le livret d'accueil Groupe.

Chaque *Business Line* décline, à son niveau, ses propres programmes d'intégration adaptés à leurs spécificités.

Au sein de **maeva**, le processus d'intégration est commun à tous les métiers. Il comprend la remise d'un *welcome pack*, un entretien d'évaluation d'intégration avec la Responsable des RH, trois semaines après l'arrivée des collaborateurs, la distribution d'un *flyer* récapitulant l'essentiel des outils de communication, un déjeuner de bienvenue, et les nouvelles recrues sont présentées aux collaborateurs tous les mois au cours des *HappyRo*.

Pierre & Vacances France a également déployé son parcours d'intégration en s'assurant de sa mise en œuvre dans l'ensemble de ses établissements en France et aux Antilles, permettant ainsi aux nouveaux collaborateurs de s'approprier leur nouvel environnement de travail et d'être plus rapidement opérationnels. C'est un programme qui s'étend sur 6 mois avec plusieurs moments forts comme une rencontre avec des membres du CODIR pour apporter aux nouvelles recrues une meilleure vision de l'orientation stratégique de la *Business Line*.

Pierre & Vacances Espagne a son propre parcours d'intégration. Les RH préparent en amont un plan d'intégration de chaque

collaborateur avec son futur service afin que son intégration se passe de la manière la plus fluide possible. Le jour de son arrivée, le collaborateur est présenté aux équipes durant le petit-déjeuner ainsi que par une communication interne, visite les locaux et remise d'une lettre de bienvenue de la part du Directeur Général. Les équipes présentent au nouvel arrivant l'activité de la *Business Line*, les produits et le mode de fonctionnement. Tout est fait afin de consolider dès les premières heures un sentiment d'appartenance et d'intégration. Dans les semaines suivant son arrivée, les RH proposent un entretien au nouveau collaborateur afin d'évaluer comment les premiers jours se sont déroulés.

Sur **Center Parcs Europe**, un nouveau programme d'intégration est mis en place depuis octobre 2023 pour sensibiliser les nouveaux arrivants à la culture de service, les aider à évoluer dans leur nouveau rôle afin qu'ils se sentent à l'aise, reconnus et prêts à exceller dans leurs fonctions. Depuis avril 2024, une première phase du parcours d'intégration a été déployée avec plusieurs éléments favorisant le sentiment d'appartenance des nouveaux arrivants avec notamment : appel du responsable, préparation d'un plan d'intégration avec ce dernier, mise en place d'un système de « *buddy* » (ou parrainage), présentation de la *Toolbox Manager* pour les nouveaux responsables d'équipes, journée d'intégration au sein d'un autre département. La phase 2, qui sera déployée à partir de 2025, permettra de déployer encore plus en profondeur la culture du service auprès des nouveaux arrivants. Des visites de site seront organisées et de nouveaux événements d'*onboarding* seront mis en place et co-crésés avec les partenaires sur site (restauration, etc.).

Développer le sentiment d'appartenance

Le Groupe œuvre, par des approches de communication directe, à renforcer l'engagement de ses collaborateurs. Cela se traduit par une communication de proximité et se décline par des événements en présentiel (au siège du Groupe) favorisant des moments de convivialité, par des *newsletters* électroniques ou des rendez-vous biannuels en présentiel ou à distance, les « All Hands ». Ces réunions ouvertes à tous les collaborateurs et collaboratrices du Groupe sont des occasions pour la Direction Générale de partager les grandes tendances, informations, résultats, avancées sur la stratégie, nouveaux événements au sein du Groupe et des *Business Lines*. Chaque *Business Line* complète ce dispositif Groupe pour partager ses spécificités.

La **Direction Générale du Groupe** anime la « *Reinvention Leaders Community* (RLC) » qui réunit le top management du Groupe. « Inspirer et être inspiré » est l'intention visée par le Groupe au travers de cette communauté. Véritable relais de transmission de la mise en œuvre du plan « Réinvention », cette communauté impulse la dynamique de transition du Groupe de manière transversale à travers les différents métiers, les équipes opérationnelles et les différents pays où le Groupe est implanté.

Pour renforcer la motivation et l'implication des collaborateurs, **Center Parcs Europe** a développé des programmes encourageant l'innovation, comme la « *CP Reinvent Competition* », et organise des événements pour les employés comme le sommet des dirigeants, les sessions « *We Are All Together* », les *CP Awards* et des visites de parcs, reliant la force de la marque et du produit à la fierté des employés.

Par ailleurs, forte de l'idée que des employés engagés feront des vacanciers engagés, la marque a attribué la mission de « *Happy family makers* » à ses collaborateurs, structurée autour des 4 piliers suivants : expérience orientée clients, interactions et comportements optimaux entre les membres du *staff*, culture du service optimale, et *leadership* optimal. Il s'agit « d'inspirer chacun

à se connecter à la nature et aux autres tout en partageant, appréciant et prenant soin de tout ce qui peut l'être ».

Afin de fidéliser ses saisonniers, **Pierre & Vacances France** a poursuivi le programme « Après l'effort, le réconfort ». Il s'agit d'offrir un séjour pour 4 personnes à chaque collaborateur saisonnier dans une résidence Pierre & Vacances France en fin de saison. Par ailleurs, la création du poste d'animateur de la communauté des saisonniers est un succès. Il permet de communiquer plus facilement les informations de la *Business Line* et contribue au sentiment d'appartenance.

Le Groupe tient également à attirer les jeunes en proposant de nombreuses places d'alternants ou de stagiaires. Ce sont 2 164 apprentis et stagiaires qui ont pu rejoindre pendant l'exercice fiscal 2023/2024 les équipes sur les sites ou au sein des sièges des différentes *Business Lines*.

Promouvoir la mobilité interne

Un process facilite la mobilité interne au sein du Groupe. Ainsi, les postes à pourvoir sont mis à la disposition de tous les collaborateurs par l'intermédiaire de la plate-forme H@ris, le SIRH du Groupe. Les collaborateurs ont également l'occasion d'exprimer leurs souhaits d'évolution au moment de la campagne des entretiens annuels. En effet, chaque année, les différentes *Business Lines* préparent également une revue de leurs talents et identifient, *via* des plans de succession, les personnes susceptibles d'évoluer au sein du Groupe.

Center Parcs Europe développe une politique de gestion des carrières et de mobilité interne forte en s'appuyant sur les plans de succession et les revues de talents, ainsi qu'au travers de la plateforme de recrutement en interne pour offrir à l'ensemble des collaborateurs des opportunités d'évolution. Le programme talents *Lead Reinvention* (cf. 4.3.2.1) lancé en 2021 a permis à 20 % de ses participants d'avoir une mobilité dans les mois suivant leur participation.

Pierre & Vacances Espagne a un protocole dédié à la mobilité interne informant les collaborateurs des postes vacants auxquels ils peuvent postuler à l'aide d'un formulaire interne. Après réception des candidatures, des entretiens et des évaluations sont menés pour déterminer qui est le candidat le plus approprié pour le poste. Ce système assure la transparence et offre aux collaborateurs des opportunités d'évolution professionnelle au sein d'une même organisation. De plus, l'entreprise facilite la transition en cas de changement de poste, en veillant à ce que le collaborateur en mobilité reçoive le soutien nécessaire pour s'acquitter avec succès de ses nouvelles tâches.

Par ailleurs, **Pierre & Vacances France** poursuit sa formation « Manager de demain ». Ce programme vise à recruter des *middle managers* (qui ont des fonctions d'encadrement et de **reporting**) en tant que chef de réception ou gouvernant, et qui sont clés pour assurer une exploitation optimale des sites. Ce programme s'adresse à des saisonniers ayant effectué au moins une saison, qui ont performé et ont envie de pérenniser leur poste, ou des employés non-managers. Suite à une formation de 2 semaines, 10 gouvernants et 8 chefs de réception ont pourvu un poste de manager ou une évolution de poste en CDI. De plus, la *Business Line* a mis en place un nouveau process pour favoriser les recrutements de managers d'exploitation (réception, ménage, technique...) ou les changements de contrat en CDI, en créant un Comité de validation afin d'attester les compétences des candidats avec un jury composé d'un Directeur ou d'une Directrice opérationnel, un chargé de ressources humaines et un expert métier.

Au sein de **maeva**, les mobilités sont également encouragées. À titre d'exemple, l'une des dernières intégrations au sein du Comité de Direction de **maeva** a vu la promotion d'un collaborateur de la Holding vers la *Business Line*.

Résultats

Mobilités internes ⁽¹⁾ : 488 au cours de l'exercice à l'échelle du Groupe.

Taux de fidélisation des saisonniers Pierre & Vacances France :

50,4 % (+ 7,8 point de % vs. 2022/2023). Cette hausse du taux de fidélisation reflète un regain d'intérêt pour les métiers de l'hôtellerie et de la restauration après la période de difficulté de recrutement qui a suivi la crise du Covid.

Par ailleurs, le taux de turnover s'élève à 26,9 %, en légère hausse par rapport à l'exercice fiscal 2022/2023. Ce taux prend en compte les contrats à durée indéterminée pour la France et l'Espagne. Pour la Belgique, les Pays-Bas et l'Allemagne, les contrats à durée déterminée sont également intégrés.

	2022/2023	2023/2024
Nombre d'entrées	2 202 ⁽²⁾	2 415
Nombre de sorties	2 150	2 349
TAUX DE ROTATION	24,7 %	26,9 %

4.3.2.3 Développer les compétences des collaborateurs par différentes actions de formation

Contexte

Le développement des compétences des collaborateurs est nécessaire pour accompagner la transformation des métiers et l'évolution des collaborateurs en tant qu'entreprise de service.

Politique & plan d'actions

La politique pour développer les compétences des collaborateurs s'articule autour de 5 axes accompagnant l'évolution des métiers : la santé, la sécurité et l'environnement ; l'expertise métier ; la vente ; la relation clients ; le management et le *leadership*.

Les DRH ont aussi transformé leurs outils de formation en favorisant les formations à distance et en développant les plateformes de *e-learning*.

Au sein de **Pierre & Vacances France**, l'accent a été mis sur 3 sujets prioritaires :

- ♦ la sensibilisation aux sujets RSE (voir plus bas) ;
- ♦ le programme « Manageons la réussite de nos équipes » qui s'étend sur 5 mois et alterne présentiel et distanciel. Il vise à ancrer une culture managériale commune, adaptée aux enjeux de transformation de la *Business Line*, et à développer les capacités des managers pour accompagner les équipes au quotidien afin d'améliorer l'expérience des clients tout en étant soucieux du bien-être des collaborateurs. Au cours de l'année 2023/2024, 45 managers ont été formés (soit 86 managers depuis le lancement en 2022/2023). La 4^{ème} promotion de septembre 2024 compte 23 participants ;
- ♦ les formations visant à garantir une expérience optimale des clients ainsi que leur sécurité et celle des collaborateurs : habilitation électrique, gestion des litiges et des incivilités, accueil clients, propreté.

La *Business Line* propose par ailleurs plusieurs formats de *e-learning* en complément d'une formation en présentiel ou pour sensibiliser les collaborateurs sur des sujets du quotidien comme les gestes de sobriété. Et de nouvelles formations ont été

proposées durant l'exercice fiscal 2023/2024 comme des modules pour renforcer les expertises métiers de nos sites, ou encore 16 tutoriels vidéos, ou un module « manager en hybride et à distance ».

Chez **Pierre & Vacances Espagne**, les collaborateurs ont pu bénéficier en 2023/2024 des différents programmes de formations proposés. Ces programmes sont conçus pour améliorer la qualité du service et l'efficacité dans l'exécution de chaque fonction avec des modules adaptés aux besoins et demandes des différents sites et services. Par exemple, les réceptionnistes reçoivent une formation axée sur le service à la clientèle et l'accueil, tandis que le personnel des RH reçoit des cours spécifiques sur la gestion de la paie et d'autres domaines liés à l'administration du personnel.

Chez **Center Parcs Europe**, deux programmes de *leadership* ont été lancés durant l'exercice fiscal 2022/2023. Le premier, *Leadership program*, concerne l'ensemble des managers des parcs et des fonctions siège. Il contient 4 phases : culture du management ; identification de ses besoins en termes de développement ; choix de deux offres de formation en fonction de leurs besoins identifiés ; une boîte à outils disponible en permanence pour aider les managers à gérer leurs équipes. Les étapes 2 et 3 de ce programme ont été déployées durant l'exercice fiscal 2023/2024. Le second programme, appelé *Senior Leadership experience* concerne les managers qui reportent directement au COMEX de Center Parcs Europe, le volet tourné autour de l'inspiration des équipes a été terminé durant l'exercice fiscal 2023/2024.

De plus, la formation autour de l'expérience client a été renforcée. Ainsi, sur 8 parcs (deux par pays), environ 1 500 membres du *staff* ont été formés. Ces modules ont permis de sensibiliser les participants à l'importance de la donnée dans l'expérience et la satisfaction client. De l'initiation au profilage des clients, à l'analyse de leurs pratiques et moteurs d'(in)satisfaction, en passant par des moments d'auto-évaluation continue, la formation a été conçue pour donner les outils d'une meilleure compréhension de leurs attentes, goûts et avis, et sur les façons d'y répondre. Cette formation a notamment permis de briser les silos entre les différents départements en leur permettant de travailler ensemble.

De plus, le programme « *Lead Reinvention* » est un *Talent program* qui a permis à 24 collaborateurs des parcs et du siège s'étant

(1) Changement de grade ou de fonction, inter ou intra Business Lines.

(2) Nous changeons de méthodologie pour le calcul du taux de rotation. Là où ce dernier se basait précédemment sur l'effectif moyen sur l'année des « stable positions », c'est désormais l'effectif de ces dernières au 30 septembre qui est pris en compte. Afin de garder une cohérence et une comparabilité entre les données N-1 et N, nous modifions également la donnée de l'année 2022-2023 selon cette méthodologie.

démarqués pour leur implication, de bénéficier de plusieurs modules comme « renforcer la résilience individuelle pour favoriser le changement », visant à créer un sentiment de communauté entre les talents du Groupe.

En complément, des sessions de formation « à la carte » sont toujours disponibles en fonction des besoins des collaborateurs : gestion du stress, résilience, comment intégrer la stratégie dans le champ de son d'intervention. Et chaque parc a continué à déployer sa *learning community* afin de créer une communauté d'échanges et d'apprentissage à laquelle chaque collaborateur peut contribuer.

Du côté de **maeva**, la plateforme de formation en ligne 360 *Learning* a fait l'objet d'une refonte et d'un large plan de communication, afin que l'ensemble des collaborateurs y aient accès dans une logique d'amélioration continue des équipes. De nouveaux modules développés par des organismes externes, à destination des managers, y ont été intégrés, tels que « Bien accueillir un Travailleur Handicapé » ou encore « Recruter sans discriminer ». En outre, la plateforme offre la possibilité à chaque collaborateur de créer du contenu qui sera mis à disposition des autres, et c'est ainsi que 2 nouveaux modules ont été intégrés : « Maîtriser les outils de l'IA » et « La Culture du Sourire ». Par ailleurs, au cours des processus d'évaluation annuelle, les besoins en termes de plan de développement sont collectés de telle sorte à proposer des formations dédiées pour répondre aux besoins métiers, d'expertise personnelle et même de *leadership* pour l'année prochaine.

Par ailleurs, un **programme de sensibilisation aux enjeux RSE** a été déployé depuis 3 ans pour l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Fondé sur le principe « comprendre pour mieux agir », il a pour but d'embarquer les collaborateurs dans la dynamique RSE engagée par le Groupe et de les mobiliser sur le sujet. L'objectif est d'avoir sensibilisé 100 % des collaborateurs (en CDI) d'ici 2025. Un focus a été mis dans un premier temps sur les sujets environnementaux : la ressource eau, la biodiversité et tout particulièrement le climat & le carbone (décryptage de l'empreinte carbone du Groupe, changement climatique et ses conséquences pour notre activité, leviers d'action). Ce programme prend la forme d'ateliers, d'interventions externes ou encore des sessions en ligne. De nombreuses activités et moments conviviaux ont été proposés spécifiquement lors de la Semaine Européenne du Développement Durable (SEDD) : conférence avec l'auteur Lucas Scaltriti, jeux pour mieux comprendre les objectifs et leviers de décarbonation du Groupe, buffet végétarien, ateliers *Do-It-Yourself*, sessions en ligne sur l'avancement de la stratégie RSE. D'autres événements se sont tenus toute l'année, comme avec l'intervention d'experts externes pour permettre aux collaborateurs de mieux comprendre les enjeux de la transition écologique du Groupe ainsi que leur transition personnelle.

Enfin, l'atelier Fresque du Climat a été poursuivi durant l'exercice fiscal 2023/2024 sous un format d'une demi-journée dont une partie est centrée sur les effets du changement climatique sur le tourisme et les marques du Groupe. En complément de cet atelier, le Groupe propose à ses collaborateurs *MyCO₂* qui permet de calculer son empreinte carbone personnelle et trouver des leviers pour la réduire.

Résultats

◆ Sensibilisation des collaborateurs :

- 7 temps forts ont été proposés aux collaborateurs durant l'exercice fiscal 2023/2024 avec des interventions à distance ou des activités physiques (2 conférences avec des intervenants externes, 4 sessions en ligne internes, 1 atelier DIY) ;
- 15 % des collaborateurs ont été sensibilisés au changement climatique et à ses effets ;
- durant l'exercice fiscal 2023/2024, 360 collaborateurs ont participé à la SEDD ;
- depuis leurs lancements en 2022, 840 collaborateurs ont réalisé la Fresque du Climat, et 177 collaborateurs ont participé à *MyCO₂*.

◆ Formation des collaborateurs :

Périmètre	Nombre de collaborateurs formés
Pierre & Vacances France	346
Center Parcs Europe	5 049
maeva	49
Holding	82

Répartition des salariés formés par type de contrat



	2022/2023	2023/2024
Nombre total d'heures de formation	73 174	72 362
Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé	12,8	12
Part des salariés formés	45 %	46 %
Part des femmes parmi les salariés formés	57 %	59 %
Budget formation (en euros)	3 161 815	3 144 353

4.3.2.4 Promouvoir la diversité des profils et l'équité de traitement

La stratégie de diversité et d'équité du Groupe se décline autour des engagements suivants :

- ◆ Favoriser l'accès au travail à tous ;
- ◆ Promouvoir l'égalité hommes-femmes.

Favoriser l'accès au travail à tous

Contexte

Effective depuis 2020, la réforme de l'Obligation d'emploi des travailleurs handicapés a entraîné une augmentation du nombre d'unités relatives à la Déclaration obligatoire d'emploi des travailleurs handicapés (DOETH) à atteindre. Il est passé de 170 en 2019 à 206 unités bénéficiaires en 2023 ⁽¹⁾.

Politique & plan d'actions

La mission handicap France

Le Groupe est engagé depuis 2005 dans une démarche en faveur de l'emploi et du maintien dans l'emploi des Travailleurs Handicapés (TH).

Durant l'exercice fiscal 2023/2024, le **Groupe** a conclu 3 nouveaux accords collectifs Handicap Groupe portant sur l'emploi et l'insertion des personnes en situation de handicap. Ces nouveaux accords sont valables trois ans : de 2024 à 2026. Signés unanimement par l'ensemble des organisations syndicales de tous les périmètres, ils s'appliquent au périmètre France.

Les principaux objectifs de l'accord sont de :

- ◆ sensibiliser l'ensemble des salariés, et communiquer sur les engagements du Groupe. Pour cela, la Mission Handicap propose tous les mois au moins une sensibilisation sur une pathologie ;
- ◆ accompagner les salariés handicapés déjà présents chez Pierre & Vacances-Center Parcs par la prise en charge de mesures permettant aux collaborateurs de compenser leur handicap ;
- ◆ soutenir les collaborateurs accompagnant un membre de leur famille reconnu en situation de handicap (enfant, parent ou conjoint) en leur faisant bénéficier de 3 demi-journées d'absence rémunérées supplémentaires par an ;
- ◆ déployer les mesures nécessaires pour favoriser l'emploi des travailleurs handicapés (recrutement, accueil, intégration, formation...);
- ◆ permettre aux collaborateurs déjà reconnus de bénéficier dorénavant de 6 demi-journées d'absence rémunérées supplémentaires par an pour les rendez-vous médicaux et administratifs liés à leur demande de reconnaissance en tant que travailleur handicapé ;

- ◆ poursuivre le développement des relations et contrats avec le Secteur Protégé/Adapté ;
- ◆ proposer un entretien de situation aux collaborateurs ayant cumulé 60 jours d'arrêt dans l'année ou aux personnes de retour d'arrêt de plus de 3 mois, afin de leur proposer un accompagnement individuel pour organiser au mieux leur retour.

Plusieurs actions ont été menées au cours de l'exercice :

- ◆ 40 sujets de sensibilisation différents abordés *via* des newsletters (handicaps invisibles et maladies chroniques, jeux paralympiques) et des événements au siège ;
- ◆ accueil de stagiaires en situation de handicap ;
- ◆ salons de recrutement spécialisés (Paris pour l'emploi et Hello Handicap) ;
- ◆ sensibilisation au dépistage du cancer colorectal et contre le cancer du sein ;
- ◆ duoDay : pour la cinquième année consécutive, le Groupe a participé au DuoDay le 24 novembre 2023. Durant une journée, une personne en situation de handicap forme un duo avec un professionnel pour découvrir un métier et une entreprise. Au total, 19 duos ont été formés dont 6 sur les sites et 13 au Siège.

Au sein des Business Lines

Du côté de **maeva**, les offres de recrutement sont diffusées sur le canal Hello Handicap, un site et salon de recrutement permettant de faciliter le recrutement des travailleurs en situation de handicap, auquel maeva participe avec un stand dédié. Depuis l'exercice fiscal 2023/2024, au cours du processus de recrutement, la Mission Handicap du Groupe est également mise en avant afin de diffuser la prise en compte de ce sujet par le Groupe.

Quant à **Pierre & Vacances France**, les managers et Directeurs de sites ont eu à disposition une formation plus complète sur l'accueil de salariés en situation de handicap ainsi qu'une formation « recruter sans discriminer ». De plus, les équipes de recrutement sont présentes lors de forums de l'emploi pour les travailleurs en situation de handicap. Enfin la *Business Line* a signé un partenariat avec Cap Emploi et AGEFIPH afin de recevoir des candidatures.

Du côté de **Center Parcs Europe**, la volonté d'être un employeur modèle en ce qui concerne l'inclusion et la diversité s'est vue confirmée par la publication par le Directeur Général de Center Parcs Europe, du manifeste Center Parcs Inclusion et Diversité. Cette communication, publiée auprès de tous les collaborateurs Center Parcs, réitère la volonté de la marque d'être un employeur clé, dont la politique Diversité et Inclusion s'articule autour de 4 piliers : équilibre des genres, handicap, diversité culturelle, diversité générationnelle. Ces piliers sont soutenus par une organisation qui se déploie au niveau des pays et des villages, pour être au plus proche des marchés du travail locaux, avoir une bonne compréhension des opportunités de travail afin de les présenter aux employés ainsi qu'une bonne connaissance des obstacles, situations et législations locales.

(1) Le reporting de la Mission Handicap France est effectué sur l'année calendaire 2023.

Résultats

	2022/2023	2023/2024
Proportion des collaborateurs reconnus TH	5 %	9 %
Nombre de TH présents au cours de l'année	223	436
Nombre de salariés reconnus TH recrutés au cours de l'année	16	27
Nombre d'adaptations de l'environnement de travail des TH	10	11

Promouvoir l'équité femmes-hommes

Contexte

Dans le cadre du plan Réinvention, le Groupe souhaite progresser pour atteindre une représentation des sexes égale, notamment dans les fonctions managériales. A date au sein du Groupe, 61 % des collaborateurs sont des femmes, 53 % des fonctions managériales et d'encadrement sont occupées par des femmes et 34 % des membres de la communauté des « Top managers »⁽¹⁾ du Groupe sont des femmes.

Politique & plan d'actions

Un plan Groupe Mixité a été initié durant l'exercice fiscal 2023/2024, porté au plus haut niveau de la Direction et par trois membres du COMEX Groupe (une femme et deux hommes) sponsors du projet. Il a pour ambition de positionner la diversité des genres comme une question stratégique.

Accompagnée par un bureau de consultants indépendant, la DRH Groupe a procédé à des interviews individuelles des membres du COMEX, des focus groupes, des enquêtes internes auprès des collaborateurs et des collectes de données internes et externes. Ce travail préliminaire a permis au COMEX d'établir en mars 2024 une

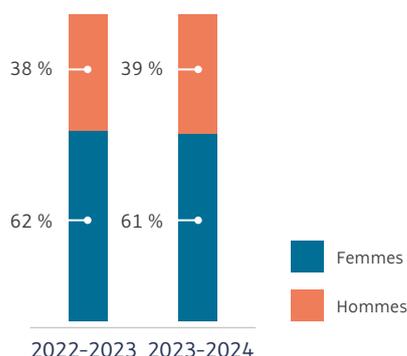
feuille de route pour le Groupe en se basant sur l'analyse des résultats sur le niveau actuel de mixité, une comparaison avec des concurrents, les bénéfices et freins habituels à son déploiement.

Il s'articule autour de trois piliers, et est décliné au sein de chaque *Business Line* et de la Holding :

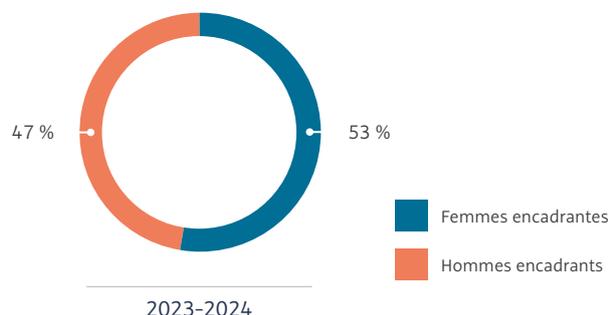
- ◆ Développer les talents féminins du Groupe ;
- ◆ Transformer les pratiques managériales et la culture d'entreprise ;
- ◆ Agir sur les marqueurs RH et la marque employeur.

Les *Business Lines* ont déployé des dispositifs au sein de leurs entités. Un exemple d'initiative est celui du *Female Movement* au sein de **Center Parcs Europe**. Communauté de femmes pour les femmes, ce groupe a pour but de partager des retours d'expérience, sources d'inspiration et de motivation, conseils, partages d'idées etc. entre femmes afin de promouvoir leur carrière au sein du Groupe et les rendre actrices des opportunités professionnelles qui peuvent s'offrir à elles. Un *Female Movement Day* a été organisé le 19 juin et a réuni 74 femmes *leaders* de Center Parcs Europe autour de conférences, discussions de groupe, ateliers, etc.

Répartition des effectifs au 30 septembre par sexe



Proportion des femmes dans l'encadrement présentes au 30 septembre



(1) *Reinventing Leaders Community*

La volonté de développer l'équité de genre se traduit par une augmentation significative de la représentativité des femmes dans les instances de directions du Groupe :

Pourcentage de femmes dans les instances de gouvernance du Groupe	2022/2023	2023/2024
COMEX Groupe	10 %	25 %
Center Parcs Europe	18 %	18 %
Pierre & Vacances France	25 %	29 %
Pierre & Vacances Espagne	38 %	63 %
maeva	29 %	38 %

Résultats

40 % des COMEX/CODIR sont composés de 30 % de femmes *a minima*, soit 2 sur 5.

4.3.2.5 Garantir à nos collaborateurs une qualité de vie au travail satisfaisante

Engager nos collaborateurs et assurer leur satisfaction

Convaincu que l'engagement est un levier pour garantir la motivation et l'efficacité individuelles et collectives, le Groupe a fait de l'engagement des collaborateurs l'un des piliers de sa politique. Le-NPS pour *employee Net Promoter Score* ⁽¹⁾ est un indicateur commun à chaque *Business Line* et la Holding. Cet exercice est un moyen pour les équipes de direction et les DRH de mesurer les progrès réalisés, la pertinence des plans d'actions et politiques menées et permet de travailler à leur amélioration pour répondre aux mieux aux attentes de nos collaborateurs.

Politique et plan d'actions

En complément des initiatives « Happy @ CenterParcs » (enquête annuelle d'engagement des employés), **Center Parcs Europe** a renforcé ses initiatives de communication interne avec le lancement de la plateforme de communication SpeakAp qui vise à connecter les 9 000 *Happy Family Makers*. Pour renforcer la qualité de vie au travail, la *Business Line* a mis en place une plateforme dédiée au bien-être des salariés, offrant des contenus pédagogiques pour améliorer leur santé physique, mentale et émotionnelle et leur donner accès à des conseils en ligne. Enfin, **Center Parcs Europe** propose également aux collaborateurs des moments conviviaux avec notamment des journées parents-enfants, des célébrations lors de réception de prix ou encore lors des différents évènements de l'année (Chandeleur, Halloween, fêtes nationales...)

La *Business Line* s'est également attachée à travailler à la prévention de l'absentéisme en renforçant la gestion de la charge de travail et du stress notamment en nommant sur chaque site des référents « de confiance » qui sont des collaborateurs désignés et identifiés par tous. Leur rôle est d'offrir aux collaborateurs une oreille attentive et tenue au secret professionnel pour évoquer leurs situations particulières (harcèlement, charge de travail trop importante, discrimination...).

Soucieux de la qualité de vie de ses collaborateurs, **maeva** a adopté l'outil Bleexo. Celui-ci permet de recueillir, sur la base d'enquêtes trimestrielles, les avis de collaborateurs sur de nombreux sujets de manière anonyme. Le questionnaire a été envoyé aux collaborateurs pour la première fois en juillet 2024.

32 questions y figurent, réparties en 9 thématiques : mesure de l'engagement de la marque, management, stratégie, objectifs, conditions de travail, bien-être au travail, relations avec les collègues, sens au travail (RSE et enjeux climatiques), reconnaissance. Les retours collectés alimentent la stratégie RH et bien-être au travail. Pour favoriser le lien social et développer la convivialité dans les échanges au travail, **maeva** a mis en place :

- ◆ Une équipe de collaborateurs volontaires, la *Team Happiness* chargée d'organiser des moments de partage chaleureux régulièrement dans l'année (petits-déjeuners, Chandeleur, Halloween, journée parents-enfants, Olympiades) ;
- ◆ Les « Happy'Ro », rendez-vous d'échange mensuel imaginé par des collaborateurs pour l'ensemble des collaborateurs (événement hybride pour permettre à tous les collaborateurs d'être présents). Au programme : partage de chiffres-clés sur l'activité, partage des projets en cours ou à venir, intervention inspirante d'une personnalité externe à l'entreprise et partage d'un moment informel.

Pour **Pierre & Vacances Espagne** plusieurs temps de célébration ont animé l'année (fêtes traditionnelles, fêtes de fin d'année) pour permettre aux collaborateurs de se retrouver autour de moments de détente et de célébration du travail accompli au cours de l'année. La *Business Line* s'assure également que les collaborateurs soient sensibilisés à des enjeux essentiels à une qualité de vie satisfaisante au travail comme des formations en prévention du harcèlement sur le lieu de travail proposées durant l'exercice fiscal 2023/2024.

Pierre & Vacances France a lancé l'initiative « Bien-être au travail » avec plusieurs moments de bien-être (séance d'ostéopathie gratuite, réveil musculaire, ateliers de sensibilisation à la sédentarité au travail et sur la gestion du stress) ainsi que la création d'un espace « détente » pour que les collaborateurs puissent bénéficier d'une sieste ou d'un temps de relaxation. La *Business Line* a également multiplié les moments de convivialité à destination des collaborateurs.

Par ailleurs, des moments de convivialité sont organisés chaque mois au siège parisien du Groupe afin de favoriser l'échange entre les équipes et contribuer à la qualité de vie au travail au travers de ces événements « Happy@Work ». De plus, la Holding a mis en place, durant l'exercice fiscal 2023/2024 pour l'ensemble du siège, une permanence hebdomadaire d'un service d'assistance sociale afin d'adresser les besoins des employés relatifs à des problématiques personnelles. Le programme, qui a été reconduit durant l'exercice fiscal 2023/2024 avec l'intervention d'une assistante sociale, représente un véritable service auprès de nos collaborateurs pour les accompagner sur des problématiques personnelles telles que le logement, sujets personnels, accompagnement dans des démarches administratives.

(1) Son mode de calcul est similaire au NPS (cf. chapitre expérience client 3.3.1).



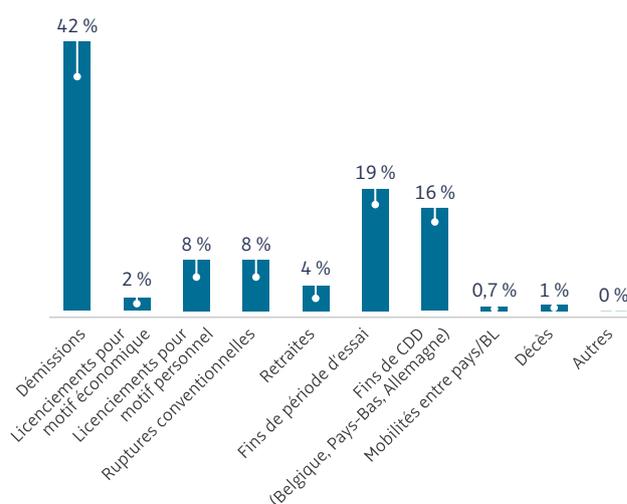
Résultats

- ◆ e-NPS Pierre & Vacances France : 0 (hausse de 14 points par rapport à l'exercice 2021/2022).
- ◆ e-NPS Center Parcs Europe : + 23 (hausse de 7 points par rapport à l'exercice 2022/2023).
- ◆ e-NPS maeva : + 29 (hausse de 15 points par rapport à l'exercice 2022/2023).
- ◆ e-NPS Holding : - 10 (hausse de 25 points par rapport à l'exercice 2022/2023).

Taux d'absentéisme



Répartition des départs par motif en 2023/2024



Assurer la santé et la sécurité de tous

La santé et la sécurité des collaborateurs, des clients (cf. 4.3.3.2) et des personnes externes travaillant sur les sites sont des sujets majeurs pour le Groupe. Une gouvernance et des actions efficaces sont mises en place au sein des *Business Lines* pour s'assurer que chacun est protégé lors de ses moments de vie sur les sites.

Gouvernance

Les risques opérationnels sont pilotés conjointement par les départements des Risques Opérationnels et la DRH. Une équipe dédiée, propre à chaque *Business Line*, existe depuis plusieurs années au sein de Center Parcs Europe et de Pierre & Vacances France.

Pierre & Vacances Espagne a externalisé la prévention et la gestion de la santé – sécurité à deux prestataires habilités en accord avec la loi espagnole. Répartis respectivement sur les différents sites espagnols, ils sont partenaires de **Pierre & Vacances Espagne** depuis 2005 et 2012. Ces entreprises sont responsables du déploiement d'un service de formation et prévention des collaborateurs, d'examens médicaux, de gestion des risques sur le lieu de travail, et coopèrent étroitement avec les Directions des RH au niveau central et au niveau de chaque site.

Politique

Conformément à la politique déployée depuis plusieurs années, les Directions des Risques Opérationnels et Prévention & Sécurité des *Business Lines* **Pierre & Vacances France** et **Center Parcs**

Europe ont mis en place un cadre d'intervention sur les thématiques suivantes : anticiper, analyser, former et accompagner, contrôler. Neuf domaines à risque structurent le travail sur les deux marques : hygiène, santé et sécurité au travail ; sûreté ; sécurité incendie ; accessibilité ; activité de loisirs ; piscine ; aire de jeux ; hygiène alimentaire ; hygiène en matière d'eau potable (légionelle).

Plan d'actions

Pierre & Vacances France

La réorganisation du Service Santé et Sécurité de la *Business Line* **Pierre & Vacances France** en 2022/2023 a permis de mettre l'accent sur les visites de risques au sein des sites, par le responsable prévention et sécurité. Ces visites permettent aux opérationnels sur les sites de faire un état des lieux de leurs problématiques en matière de santé et de sécurité et d'avoir des recommandations, conseils et aide à l'élaboration de plan d'actions de la part de l'équipe Santé et Sécurité de la *Business Line*. Depuis cette réorganisation, 90 % des sites ont été visités. Par ailleurs, au cours de l'année, l'équipe en charge de la santé & sécurité a travaillé conjointement avec la Direction des Ressources Humaines afin de continuer d'élaborer une cartographie des risques psycho-sociaux pour les collaborateurs travaillant au siège et sur les sites. Ces cartographies ont permis la validation de plans d'actions qui seront pleinement déployés en 2024-2025.

Mené en collaboration avec l'équipe des RH de la *Business Line*, la sécurisation des travailleurs isolés a été un sujet majeur pour l'équipe Santé & Sécurité. En effet, la procédure en place a été



révisée afin d'assurer une meilleure sécurité des travailleurs isolés intervenant sur nos sites, notamment lors d'interventions de nuit ou en hors saison dans des résidences fermées au public. En complément, le déploiement de DATI (Dispositif d'Alerte pour Travailleurs Isolés) a été initié.

Enfin, la *Business Line* a décidé de relancer une politique Prévention & Sécurité sur trois ans afin de succéder à celle en place de 2018/2019 à 2022/2023. La nouvelle politique, toujours plus ambitieuse, a été validée et adoptée en juin 2024, avec deux objectifs :

- ◆ Santé au travail : réduire le taux de fréquence des accidents de travail de 10 % ;
- ◆ Sécurité des sites : Diminuer le nombre de sinistres de 5 %.

Elle repose sur 5 grands principes : la préservation de l'intégrité physique et mentale des collaborateurs et clients, l'exemplarité de tous et à tous les niveaux, un esprit d'équipe et de solidarité entre collègues en s'engageant sur une vision commune, un parcours de formation dynamique et adapté à chacun et, enfin, une veille réglementaire permettant une mise à jour en accord avec les normes en constante évolution.

Center Parcs Europe

La gestion des risques est pilotée par le Directeur Risques **Center Parcs Europe**, qui s'appuie sur 4 responsables nationaux (un Manager Prévention des risques dans chaque pays d'implantation : Allemagne, Belgique, Pays-Bas, France). Ceux-ci travaillent en lien étroit avec les SHE managers (Responsable Sécurité, Hygiène, Environnement) de chaque Domaine Center Parcs Europe.

Résultats

	2022/2023	2023/2024
Taux de fréquence des accidents du travail	23,5	29,1
Taux de gravité des accidents du travail	1,2	1,5

Les sites Pierre & Vacances Espagne sont exclus de ce périmètre ⁽²⁾.

Travailleurs isolés Pierre & Vacances France : depuis janvier 2024, 100 % des sites nécessitant un DATI, soit 48 sites, ont été équipés.

Assurer un dialogue social de qualité

Comme chaque année, le dialogue social s'est tenu au cours de l'année 2023/2024 avec les différents Comités d'Entreprises (Comité Central Européen, différents Comités Sociaux Économiques français et les 3 Comités d'Entreprise allemand, belge et néerlandais) afin d'assurer un dialogue social de qualité.

Les Négociations annuelles obligatoires (NAO) en France ont eu lieu entre janvier et août 2024, donnant lieu à la signature de 5 accords (Pierre & Vacances France, Martinique, Guadeloupe, Center Parcs, Holding).

Plusieurs audits sont réalisés chaque année : audits semestriels pour chaque parc, audits sur la piscine, audits de maintenance préventifs et audits spécifiques tels que des « visites mystères ⁽¹⁾ ». De plus, des auto-évaluations sont réalisées par l'ensemble des départements (maintenance, HSE, etc.).

La sensibilisation des équipes sur site s'effectue via l'application *SHE matters* : chaque jour, dans chaque département, un salarié répond à un questionnaire portant sur une thématique particulière (environnement, hygiène, sécurité, santé...). Cette application permet l'acculturation des salariés aux risques.

Le système de management opérationnel s'appuie sur des indicateurs principalement internes. Un indicateur lié à la satisfaction des clients en matière de sécurité sur les Domaines **Center Parcs Europe** est suivi grâce au questionnaire de satisfaction client envoyé en fin de séjour. Cet indicateur est de 52,4, et est en progression de 0,8 point par rapport à l'année 2022/2023 et de plus de 6 points par rapport à 2021/2022 ; cela témoigne d'un engagement fort de Center Parcs Europe pour assurer la santé et la sécurité de ses clients. Il s'agit de l'un des principaux points de satisfaction des clients.

Par ailleurs, les audits de surveillance des certifications ISO 14 001 et ISO 50 001 se sont tenus, sans avis défavorables, intégrant pour la première fois le Center Parcs Les Landes de Gascogne, ouvert en mai 2022.

maeva

Chez **maeva**, afin de gérer les accidents quotidiens qui peuvent survenir au siège, les collaborateurs maeva se sont vus proposer également une formation « aux gestes qui sauvent ».

Au niveau du Groupe, 7 réunions du Comité d'Entreprise européen (CEE), réunissant les représentants des différents pays : France, Espagne, Allemagne, Belgique, Pays-Bas, se sont tenues au cours de l'exercice, dont 3 sessions ordinaires et 4 sessions du bureau du CEE.

Au cours de l'année, 16 accords ont été conclus avec les instances représentatives du personnel.

Chez **maeva**, un CSE a été élu en février avec 7 membres dont 2 délégués syndicaux. C'est la première fois que la *Business Line* se dote d'un CSE, faute de candidats lors des élections précédentes.

(1) Une visite mystère correspond à une visite effectuée par un manager (en charge de la sécurité et/ou de la piscine) afin de s'assurer de la bonne application du système de management des risques sur le périmètre piscine et Guest service (service accueil client-sécurité-sûreté).

(2) Dans un contexte de fiabilisation de la donnée relative au nombre d'heures travaillées, ces taux n'ont pas pu être consolidés au niveau de Pierre & Vacances Espagne et sont en cours de constitution pour le prochain exercice.

4.3.3 Mettre la satisfaction de nos clients au cœur de nos priorités

4.3.3.1 Faire progresser la satisfaction client

Contexte

La progression de la satisfaction de nos clients est au cœur de la stratégie Réinvention. Toutes les *Business Lines* mettent en place un process afin d'évaluer et de piloter la satisfaction client. Au sein de chaque entité, une équipe est en charge de traiter les questionnaires de satisfaction client qui permettent de suivre le *Net Promoter Score* ⁽¹⁾ (NPS).

Politique et plan d'actions

Soucieux de la qualité de leurs hébergements et des prestations de services offertes à leurs clients, les *Business Lines* évaluent la satisfaction des clients en envoyant un questionnaire à la suite de leur séjour. Les questionnaires de satisfaction permettent d'évaluer la satisfaction globale du client, la satisfaction concernant le professionnalisme des équipes, l'hébergement, la résidence ou le domaine, les activités proposées et les actions mises en place en faveur de l'environnement, etc. Les questionnaires renseignent également sur l'intention de retour du client, permettant ainsi de calculer le NPS (échelle de 0 à 10). Le client peut répondre aux différentes questions du questionnaire en indiquant son choix sur une échelle de 1 à 10 (10 étant l'indice maximum de satisfaction).

Les données issues du questionnaire sont utilisées pour orienter et prioriser les choix dans les rénovations, affecter les investissements d'exploitation (CapEx) piloter les prestataires extérieurs (spa, restauration, syndic de copropriété...). C'est un indicateur clé de performance des équipes et un outil de management : l'ensemble des collaborateurs sur sites ont un objectif basé sur le NPS.

Les *Business Lines* possèdent un logiciel de traitement des retours clients. Celui-ci permet d'approfondir la qualité des analyses et de recueillir la voix du client sur tous les points de contact possibles (questionnaire de satisfaction ou commentaires en ligne). Ainsi, les équipes opérationnelles vont pouvoir prioriser les plans d'actions à court, moyen et long termes afin d'améliorer continuellement l'expérience client. La mise en place de cet outil répond à l'objectif du Groupe de positionner le client au cœur de la stratégie et du développement du Groupe.

Par ailleurs, l'implémentation du logiciel permet un gain de temps dans les process de gestion des retours clients, ainsi qu'une efficacité de traitement des données. En effet, il permet aux équipes travaillant sur les sites d'avoir accès à tout moment à l'état de la satisfaction client de leur site et de trier les retours clients par thème ou par sous-thème pour avoir un meilleur contrôle de l'expérience proposée aux clients sur site.

Pour **Pierre & Vacances**, les résultats des enquêtes de satisfaction et des retours des clients en ligne permettent aux équipes marketing de la *Business Line* d'assurer un suivi régulier de la satisfaction client. Toutes les deux semaines ou tous les mois, suivant la saison, une revue est réalisée avec les Directeurs Opérationnels pour évoquer les problématiques critiques ou récurrentes et mettre en place des plans d'actions visant à améliorer l'expérience du client.

Pour **Center Parcs Europe**, les résultats sont consolidés mensuellement par l'équipe marketing et communiqués à chaque pays. Ainsi, chacun lors de sa *business revue* mensuelle, évalue le plan d'actions à mettre en place. Enfin, chaque parc est le garant de ce plan d'actions et en assure un suivi lors de la revue qualité hebdomadaire.

Enfin, au cours de l'année, des questionnaires ciblés sont également réalisés. Par exemple, pour Pierre & Vacances, ils concernent le plus souvent des prestations réalisées au sein des résidences telles que la mise en place de nouvelles activités ou de services de petits déjeuners. Ces questionnaires sont adressés à un panel de 2 000 clients récurrents recrutés pour ce type d'études. Pour Center Parcs Europe, un panel réunissant plus de 15 000 clients fidèles a été créé afin de leur soumettre tous les 2 ou 3 mois des enquêtes ou sondages pour cocréer le Center Parcs de demain (programme de fidélité, l'amélioration du site web, la refonte de certaines offres, le test de nouvelles expériences clients, nouveaux produits et services...).

Résultats

- ◆ NPS Pierre & Vacances : 43,9 (en hausse de 2,3 points par rapport à l'exercice 2022/2023).
- ◆ NPS Center Parcs Europe : 14,5 (en baisse de 2,3 points par rapport à l'exercice 2022/2023).
- ◆ NPS maeva : 15.

(1) 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 ? »

4.3.3.2 Assurer la sécurité de nos clients

Contexte

Soucieux du bien-être et de la sécurité des clients accueillis sur les sites, le Groupe met en place des mesures efficaces pour protéger ses clients lors de leurs séjours.

Politique et plan d'actions

Center Parcs France a maintenu sa démarche de labellisation « Sécuri-Site » qui certifie la mise en place d'un dispositif de sûreté complet, à l'intérieur du parc comme aux abords du site, ainsi que la collaboration étroite avec les autorités locales.

Ce label est basé principalement sur la prévention, l'échange de renseignements et la préparation à la gestion de crise. Les sites Center Parcs Trois Forêts, Lac d'Ailette, Bois aux Daims, Hauts de Bruyères, Landes de Gascogne et Villages Nature Paris sont

labellisés. Pour le Center Parcs Les Landes de Gascogne une convention de partenariat a été signée entre le site et la Gendarmerie du Lot-et-Garonne en 2022.

La démarche de l'équipe sécurité sur **Pierre & Vacances France** garantit également la sécurité des clients. En plus des pilotages opérationnels de chaque *Business Line*, le taux de sinistralité est compilé au niveau Groupe. Ce taux correspond aux sinistres liés à des dommages corporels impliquant la responsabilité civile (au-dessus de la franchise) rapportés au nombre de clients Center Parcs et au nombre de logements occupés pour Pierre & Vacances.

Résultats

- ♦ Taux de sinistralité Pierre & Vacances (France et Espagne) : 0,0007 % (contre 0,0006 % en 2022/2023).
- ♦ Taux de sinistralité Center Parcs Europe : 0,0004 % (contre 0,0008 % en 2022/2023).

4.3.4 Soutenir les actions solidaires autour de nos sites

Contexte

L'année 2023/2024 est rythmée par la conduite opérationnelle des actions de la Fondation pour les Familles autour de sa cause unique : accompagner les familles fragilisées. L'exercice fiscal 2023/2024 est aussi le marqueur d'une volonté de développer encore plus son impact sur l'année 2024-2025 au travers de futurs projets de développement pour agrandir son éco-système solidaire.

Politique et plan d'actions

Au cours de l'exercice 2023/2024, la Fondation a maintenu ses efforts pour soutenir des associations autour de ses 3 programmes :

- ♦ Familles en reconstruction (Femmes et enfants victimes de violences intrafamiliales, familles en fragilité économique ou sociale) ;
- ♦ Familles et handicap/maladie (Familles dont l'un des membres est malade, hospitalisé ou en situation de handicap) ;
- ♦ Familles plurielles (Familles monoparentales, Familles recomposées, Parentalités LGBTQIA+).

L'ensemble des partenariats avec les associations ont été prolongés pour une troisième année consécutive afin de les renforcer et les développer.

Au total, la Fondation travaille avec 10 associations partenaires et propose une combinaison de trois formes de mécénat pour multiplier l'impact et l'utilisation des ressources mises à disposition par le Groupe PVCP :

- ♦ Mécénat financier (dotation annuelle) ;
- ♦ Mécénat de compétences (mise à disposition des talents de nos équipes) ;
- ♦ Mécénat en nature (don de séjours, journées de répit).

Chaque association partenaire est accompagnée par un salarié « ambassadeur » qui se charge de faire vivre le partenariat auprès des collaborateurs de sa marque et de son pays. L'ambassadeur est chargé de récolter les besoins de l'association et de l'accompagner dans la formalisation des missions solidaires sur lesquelles les collaborateurs pourront s'engager pendant l'année.

Chaque année, le partenariat est évalué et les besoins adaptés en fonction des projets de développement des associations. La première année de partenariat est sous le signe de la découverte du fonctionnement de chacun. La deuxième année a pour but d'intensifier les actions en fonction des besoins de chaque association. Enfin, la troisième année représente le stade de perfectionnement et d'autonomie du partenariat.

Pour favoriser l'engagement des collaborateurs, plusieurs plateformes dédiées à l'engagement solidaire ont été lancées pour les collaborateurs. Désormais, Pierre & Vacances France, Center Parcs France et la Holding du Groupe PVCP sont dotés de cette nouveauté ayant pour but de simplifier et digitaliser le parcours d'engagement : chaque collaborateur, du siège ou des sites, peut trouver les missions solidaires à réaliser pour son association partenaire et s'engager rapidement en seulement quelques clics. Les collaborateurs peuvent y remonter leurs idées d'engagement ou de mission grâce à un espace dédié, et partager leur expérience grâce à un fil de discussion.

L'un des objectifs pour l'année à venir est de pouvoir développer l'accompagnement auprès des familles en lançant un nouveau programme "Boost". L'objectif : permettre d'accompagner plus d'associations locales, œuvrant pour les familles fragilisées, au travers d'une aide ponctuelle sur une de nos formes de mécénat (nature/compétence/financier). Cela permettra à la Fondation pour les Familles d'élargir son éco-système et de diversifier son accompagnement.

Le Programme « Tremplin » (actuel programme de la Fondation avec ses 10 associations partenaires) sera un accompagnement long terme, d'un à trois ans, pour des associations nationales ayant une vision de développement.

Résultats

Dans le cadre du programme Réinvention, la Fondation a pour objectif d'engager 15 % des collaborateurs d'ici 2026.

Sur l'exercice 2023/2024, la Fondation a :

- ♦ soutenu 10 associations partenaires dans 5 pays d'Europe ;
- ♦ 12 ambassadeurs et ambassadrices ont dédié 10 % de leur quotidien professionnel à leur association partenaire ;
- ♦ versé 125 000 € aux différentes associations partenaires (mécénat financier) ;

- ◆ mobilisé près de 890 collaborateurs sur des missions solidaires, soit 12 % de collaborateurs du Groupe PVCP en CDI ;
- ◆ 103 heures de *coaching* pour accompagner les 12 ambassadeurs de la Fondation.

Zoom sur 2 associations partenaires de la Fondation pour les Familles (l'ensemble des associations et des actions solidaires sont présentées dans le rapport d'activité annuel de la Fondation publié en mars de chaque année).

Ahora Donde (partenaire de Pierre & Vacances Espagne) accompagne et accueille les jeunes LGBTQIA+ qui souffrent de rejet dans leur environnement familial. Elle offre un soutien émotionnel, une médiation familiale ainsi qu'une orientation professionnelle.

Soutien financier de 12 500 €/exemple mécénat en nature : séjour de répit pour une famille d'accueil, au Village Bonavista de Bonmont/exemple mécénat de compétences : organisation du séjour de répit.

Bundesverband Kinderhospiz (Partenaire de Center Parcs Allemagne) est l'Association fédérale des hospices pour enfants qui s'engage à soutenir les familles pendant la fin de vie de leur enfant et dans leur reconstruction après le deuil d'un enfant.

Soutien financier de 12 500 €/Mécénat de compétences : ex. accueil des familles/Don en nature : ex. séjour de répit pour 25 familles à Center Parcs Allgäu.

4.3.5 Stimuler la performance RSE de l'entreprise en développant les achats responsables

Contexte

Le Groupe PVCP a acheté des biens et services pour 897 millions d'euros sur l'exercice 2023/2024 (contre 787 millions d'euros sur l'exercice précédent) :

- ◆ 96,5 % de ces achats ont été réalisés auprès de fournisseurs localisés au sein de nos pays d'implantation : 49 % France métropolitaine, 19 % aux Pays-Bas, 11 % en Belgique, 14 % en Allemagne, 3,5 % en Espagne ;
- ◆ Nos achats ont été réalisés pour 2,4 % au sein du reste de l'Espace Economique Européen (EEE), pour 0,4 % en Martinique et 0,3% aux Etats-Unis ;
- ◆ 0,4 % des achats ont été réalisés dans des pays évalués à risque selon l'indice ESG de Global Risk Profile (GRP) :
 - pays à risque « Moyen » : Chine, Hong Kong,
 - pays à risque « Haut » : Inde, Maroc,
 - pays à risque « Très Haut » : aucun.

La Direction Achats du Groupe joue un rôle transverse au sein du Groupe. Elle traite des achats du siège et de toutes les marques du Groupe (Pierre & Vacances, Center Parcs, maeva et Adagio), pour leurs sites en Europe. Elle a étoffé son équipe à 33 collaborateurs (17 nouveaux sur l'exercice 2023/2024) pour mieux couvrir les besoins du Groupe.

Politique et plan d'actions

Le Groupe souhaite établir des relations durables et équilibrées avec les fournisseurs et améliorer l'impact de ses achats d'un point de vue social et environnemental. Dans ce sens, il a signé la Charte « Relations Fournisseurs Responsables » dès 2012. Un médiateur interne a été identifié et a mis à disposition des fournisseurs une plateforme d'alerte afin de leur permettre d'exprimer en toute confidentialité une préoccupation concernant l'éthique, la conformité ou les politiques et procédures de PVCP. La Direction Achats s'est également engagée dans une démarche de progrès conformément au cadre du label « Relations Fournisseurs & Achats Responsables » et de la norme ISO 20400.

Continuer de construire une base de fournisseurs responsables

La Direction Achats a déployé les demandes de signature de son Code de conduite Fournisseurs ⁽¹⁾ et d'auto-évaluation de performance RSE *via* la plateforme ACESIA de l'AFNOR auprès de ses principaux fournisseurs récurrents et/ou livrant des produits ou services nécessitant un niveau de vigilance moyen ou élevé et nouveaux fournisseurs, selon ses règles de priorisations liées au Devoir de Vigilance du Groupe.

La Direction Achats a identifié les fournisseurs stratégiques, selon trois critères :

- ◆ le niveau de vigilance à porter au fournisseur selon sa catégorie d'achat ;
- ◆ l'impact *business* du fournisseur c'est-à-dire sur la satisfaction du client final du Groupe et la continuité de l'activité du Groupe ;
- ◆ le niveau de dépense du Groupe chez le fournisseur.

C'est en priorité auprès de ces fournisseurs stratégiques que la Direction Achats va piloter la mise en œuvre de plans de progrès RSE quand leur performance RSE est évaluée insuffisante, et va mener des Revues d'activité.

Pour ce faire, la Direction Achats, en partenariat avec les Directions *Compliance* et Informatique, a développé un compte sur la plateforme *eAttestations*. La Direction Achats et les clients internes du Groupe pourront ainsi demander aux fournisseurs, et stocker sur ce compte, la documentation obligatoire et en lien avec leur performance RSE adaptée au profil de ces fournisseurs, couvrant 80 % des dépenses d'achat du Groupe.

La plateforme devrait notamment également permettre d'obtenir des fournisseurs concernés : leur plan de progrès RSE, leur auto-évaluation de gestion de leur chaîne d'approvisionnement, une revue médiatique, leur rapport d'audit social et environnemental, leurs réponses aux questions traitant de la décarbonation.

(1) Le « Code de conduite Fournisseurs » énonce les attentes du Groupe vis-à-vis de ses fournisseurs en matière de pratiques éthiques, sociales, professionnelles et environnementales. Le Groupe demande à ses fournisseurs d'adhérer à ce Code, de s'assurer que leurs propres fournisseurs et sous-traitants répondent à ces exigences, et de participer à des évaluations notamment sur leur propre organisation RSE.

Mieux intégrer la RSE dans les pratiques Achats

La Direction Achats a élaboré de nouveaux outils afin de mieux intégrer la RSE dans les pratiques achats, notamment :

- ◆ des *guidelines* des pratiques achats responsables à suivre par les acheteurs et demandeurs internes lors d'un acte d'achat ;
- ◆ des modèles de clauses de progrès RSE à intégrer dans les contrats ;
- ◆ une méthodologie et un format type d'une stratégie achat catégorielle responsable prenant en compte les risques sociaux et environnementaux, des spécifications et critères RSE... ;
- ◆ un format type de revue d'activité responsable intégrant l'écoute active des fournisseurs, un échange sur les besoins prévisionnels, et l'amélioration de la performance RSE ;
- ◆ un *reporting* type de la maturité carbone des principaux fournisseurs du Groupe.

Par ailleurs, en collaboration avec la Direction Finance Groupe, la Direction Achats a formalisé auprès de l'ensemble des collaborateurs du Groupe les conditions de paiement à convenir avec les fournisseurs en conformité avec les lois.

Acheter des produits et services responsables pour nos marques

Conformément à sa politique RSE, le Groupe intègre de plus en plus de spécifications sociales ou environnementales dans ses cahiers des charges et des critères RSE lors de la sélection des offres. À titre d'exemples, parmi les consultations finalisées sur 2023/2024, les spécifications RSE suivantes ont été utilisées :

- ◆ achats d'exploitation pour les sites :
 - mise en place avec le fournisseur de Center Parcs France d'une nouvelle mercuriale de matériel de nettoyage et de produits chimiques, et d'une nouvelle méthode de nettoyage. Celle-ci permet de contrôler l'efficacité des produits et d'augmenter la productivité des équipes de nettoyage, d'utiliser des produits écolabellisés et d'optimiser les quantités d'eau et de produits chimiques utilisés. Cette action sera déployée à partir du 1^{er} octobre 2024 en Belgique et aux Pays-Bas ;
 - installation de centrales de dilution des produits lessiviels, reconnus par le label Clef Verte, dans les laveries internes (nettoyage couettes, oreillers, coussin, rideaux...) afin d'optimiser et contrôler la quantité de chimie et d'eau utilisées ;
 - suppression du kit cuisine de luxe (emballage plastique, brosse vaisselle à usage unique, liquide vaisselle en bouteille en plastique) sur les Center Parcs Les Bois-Francis, le Lac d'Ailette, les Hauts de Bruyère et les Trois Forêts ;
 - plan d'actions pour limiter la perte et la détérioration du linge et donc l'utilisation de linge neuf à Center Parcs Villages Nature Paris et les Landes de Gascogne.
- ◆ achats immobiliers de Construction-Rénovation- Maintenance des sites :
 - augmentation des investissements dans des matériaux et équipements permettant de réduire la consommation

d'énergie des sites avec des cahiers des charges plus contraignants ;

- réparation des équipements au lieu de les remplacer dès que cela est possible ;
- référencement de poubelles pour le compost (certifiées *Cradle-to-Cradle* niveau Argent et « made in Belgique »).
- ◆ achats indirects (informatique, marketing, communication, RH, services généraux...) :
 - intégration dans le contrat Groupe – renouvelé – des copieurs/impressions de nouvelles spécifications pour réduire nos consommations d'énergie liées aux copies et impressions.

Résultats

Continuer de construire une base de fournisseurs responsables

À fin mars 2024, la Direction Achats avait identifié 203 entreprises comme étant ses principaux fournisseurs (192 en 2022/2023) :

- ◆ 111 avaient signé le Code de conduite Fournisseurs (90 en 2022/2023) ;
- ◆ 110, soit 54 %, avaient fait leur auto-diagnostic RSE sur ACESIA. Leur score moyen était de 70/100 (en 2022/2023, 44 % des fournisseurs avaient réalisé leur auto-diagnostic pour un score moyen de 66/100).

Depuis avril 2024, la Direction Achats a recentré cette démarche auprès des fournisseurs stratégiques identifiés, pouvant être différents des fournisseurs listés précédemment.

Au 30 septembre 2024, sur 207 fournisseurs identifiés comme stratégiques :

- ◆ 82 ont signé le Code de conduite Fournisseurs ;
- ◆ 64, soit 31 %, ont fait leur auto-diagnostic RSE sur ACESIA. Leur score moyen est de 78/100.

Parmi les 22 nouveaux fournisseurs qui ont été retenus suite à une consultation menée avec la Direction Achats :

- ◆ 19 ont signé le Code de conduite Fournisseurs ;
- ◆ 15, soit 68 %, ont fait leur auto-diagnostic RSE sur ACESIA. Le score moyen est de 69/100.

Par ailleurs, parmi les pays à risque d'un point de vue RSE, desquels sont livrés des produits nécessitant un niveau de vigilance élevé, la Direction Achats ne travaille qu'avec la Chine. 100 % des fournisseurs situés en Chine ont été audités d'un point de vue social et environnemental depuis moins de cinq ans et ont un plan de progrès en place.

8 fournisseurs ont été identifiés comme insuffisamment avancés d'un point de vue RSE (score ACESIA inférieur à 40/100 ou score d'audit social et environnemental inférieur à 100/100) et doivent fournir un plan de progrès RSE à la Direction Achats.

Acheter des produits et services responsables pour nos marques

- ◆ 63 % des dépenses du Groupe en produits-matériels d'entretien et d'hygiène étaient des produits écolabellisés en 2023/2024.

4.4 Accélérer notre transition écologique



4.4.1 Améliorer la durabilité du bâti neuf et en rénovation

Contexte

Les équipes du Groupe possèdent des compétences spécifiques en matière de développement de projets touristiques répondant aux enjeux environnementaux, et en termes de coopération avec les parties prenantes locales.

Gouvernance

Afin d'accompagner tous les projets touristiques des *Business Lines* en Europe, le Groupe s'appuie sur les compétences de deux Directions :

- ◆ Direction du Développement et de l'*Asset Management* en charge du développement du portefeuille de résidences avec des partenaires externes (développement, programmation, prospection, structuration des accords et financement), de la relation avec les bailleurs individuels et institutionnels ;
- ◆ Direction des Grands projets en charge de la construction et réalisation des nouveaux projets immobiliers exploités par les marques du Groupe sur le périmètre France.

L'ensemble des projets de développement sont abordés lors des Comités Immobiliers et des Comités d'Investissement qui se réunissent tous les mois. Ces instances effectuent notamment des arbitrages sur les extensions de sites existants, et sur de potentiels développements immobiliers ou ouvertures de sites opérés en mandat de gestion ou *via* un contrat de franchises.

Politique

Pour les nouveaux projets développés, le Groupe porte une attention particulière à la sobriété foncière en vue de limiter l'artificialisation des sols liée à ses projets. Ainsi, dans le cadre des opportunités de développement, sont considérés la reconversion de terrains déjà artificialisés (parkings, anciens sites militaires à fort enjeu de renaturation) et la reconversion de bâtiments existants, et le taux d'artificialisation supplémentaire calculé. Et pour chaque projet, des modes d'implantation sobres (plans de masse optimisés, constructions à étages...) sont étudiés. Afin de limiter l'artificialisation des sols et les conséquences sur le cycle de l'eau, le sol, la biodiversité, un nouvel engagement a été pris pour les nouveaux Center Parcs : cibler le zéro artificialisation nette sur le scope de Center Parcs Europe des projets immobiliers neufs à venir.

Par ailleurs, afin de limiter l'impact de la construction sur tout le cycle de vie (extraction des matériaux, transport, transformation, utilisation et fin de vie), le Groupe s'attache à :

- ◆ Certifier 100 % des nouveaux projets développés par la Direction Grands Projets, par un label environnemental de construction (par exemple BREEAM niveau *Very Good*, BBKA, etc.) ;
- ◆ Maximiser le recours aux énergies renouvelables pour les nouveaux projets.

La rénovation lourde de la résidence Capella, située à Avoriaz, en préparation, l'extension du Center Parcs des Landes de Gascogne et l'extension de Villages Nature Paris en cours de construction, sont les trois grands projets menés durant l'exercice fiscal 2023/2024.

Située à Avoriaz, Capella est une résidence de tourisme construite dans les années 1970. Elle fait l'objet d'une rénovation profonde de la part du Groupe. Des travaux de rénovation énergétique de grande ampleur vont être réalisés au cours de l'année 2025. Les travaux de rénovation énergétique impliqueront de modifier l'ensemble des menuiseries extérieures, de réaliser un doublage isolant intérieur en mur à ossature bois et d'isoler les façades béton par un isolant par l'extérieur. Ces travaux devraient permettre une amélioration de 52 % des consommations en énergie du bâtiment. Par ailleurs, pour ce bâtiment, la certification BBKA est ciblée. Cette rénovation n'engendre pas d'artificialisation supplémentaire.

L'extension en cours de construction, sur le site de Villages Nature Paris, de 242 unités, vise quant à elle la certification BREEAM *New Construction* niveau *Very Good*. Un raccordement à la géothermie fournira l'eau chaude sanitaire et le chauffage pour l'ensemble des unités. Sur ce site, situé en lisière de forêt, le taux d'artificialisation supplémentaire de la parcelle est de 25 %.

L'extension sur Center Parcs Les Landes de Gascogne avec 17 hébergements atypiques, en bois sur pilotis, a quant à elle commencé durant l'exercice fiscal 2023/2024, avec l'objectif d'obtenir le label BBKA. La structure surélevée sur des pieux permet de limiter drastiquement l'artificialisation des sols à 8 %.

maeva propose un accompagnement aux propriétaires particuliers à la rénovation de leur bien. Près de 40 résidences secondaires rénovées en partenariat avec Face/B, entreprise spécialisée dans la rénovation.

Fort du déploiement de la démarche Affichage Environnemental (initié par l'ADEME) sur ses établissements affiliés, **maeva**, en collaboration avec le cabinet Butterfly Tourism a mené une étude approfondie des impacts moyens observés dans 41 établissements de plein air. Cette étude apporte de nombreux enseignements sur les impacts : CO₂, eau, énergie et les actions déployées pour la protection de la biodiversité. Elle sera partagée notamment à la Fédération Nationale de l'Hôtellerie de Plein Air afin que le secteur puisse bénéficier des enseignements de celle-ci.

Résultats

- ◆ Aucun site livré dans l'année.
- ◆ 100 % des projets en cours de construction visant une certification environnementale de construction (3 projets en cours).
- ◆ 66 % des projets en cours de construction disposant d'une installation de production d'énergie renouvelable (3 projets en cours dont l'un disposant d'un raccord au système de géothermie et un autre proposant des cottages disposant de ballons d'eau chaude thermodynamiques).

Le tableau ci-dessous récapitule les projets de développement dont les permis de construire ont été obtenus :

Tableau des projets

Étape du projet (entre 01/10/2023 et 30/09/2024)	Nom du projet	Terrain partiellement artificialisé	Taux d'artificialisation ⁽¹⁾	Projet disposant d'une énergie renouvelable	Certification
En construction	Rénovation Capella Avoriaz 143 unités Décembre 2025	Oui (bâtiment rénové)	0 % de surface artificialisée (bâtiment rénové)	Non	BBCA – Rénovation
	Extension Villages Nature Paris 242 unités 2025	Non	25 % de surface artificialisée	Oui, raccordement au système de géothermie	BREEAM New Construction – Niveau Very Good
	Extension Center Parcs Landes de Gascogne – 17 Cottages Explorer Été 2025	Non	8 % de surface artificialisée	Oui, déploiement de ballons thermodynamiques	BBCA

(1) Taux d'artificialisation = (Surfaces in fine étanchées (m²) - surfaces existantes étanchées sur lesquelles le bâti s'implante (m²))/surface totale du terrain (m²).

4.4.2 Limiter notre empreinte environnementale

4.4.2.1 Maîtriser et réduire nos consommations d'énergie

Contexte

Réduire les consommations d'énergie représente un enjeu majeur pour le Groupe, en termes de coûts, d'approvisionnement et d'empreinte carbone. Le présent chapitre vise à détailler les politiques et plans d'actions mis en œuvre par les *Business Lines* du Groupe afin de réduire ses consommations d'énergie. Les actions menées pour avoir recours à des sources d'énergie moins carbonées sur sites et d'une réduction de notre empreinte carbone sur les autres postes sont détaillées au chapitre 4.3.

Gouvernance

Le suivi et la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie sont réalisés par des personnes dédiées pour chacune des *Business Lines* Center Parcs Europe, Pierre & Vacances France et Pierre & Vacances Espagne. Elles sont en charge du pilotage de la politique décrite ci-dessous.

Politique

Les *Business Lines* du Groupe se sont fixé des engagements de réduction de leurs consommations d'énergie :

- ◆ - 10 % *a minima* des consommations d'énergie entre 2022 et 2024 sur les sites **Pierre & Vacances France et Pierre & Vacances Espagne** ;
- ◆ - 15 % des consommations d'énergie entre 2019 et 2025 sur **Center Parcs Europe**.

(1) Taux d'artificialisation = (Surfaces in fine étanchées (m²) - surfaces existantes étanchées sur lesquelles le bâti s'implante (m²))/surface totale du terrain (m²)

Ces objectifs de réduction des consommations d'énergie s'inscrivent dans une volonté de réduire l'empreinte environnementale du Groupe et contribuent à l'effort de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre mis en place pour l'atteinte des engagements SBTi (*Science Based Targets* initiative) du Groupe. Ils sont cohérents avec l'objectif de réduction des émissions de 51 % sur les scopes 1&2 entre 2019 et 2030 et s'adaptent en fonction des *Business Lines* (cf. chapitre 4.3).

Plans d'actions

Promouvoir la sobriété énergétique, une réponse à de multiples enjeux

Conscient de sa responsabilité en tant que *leader* européen du tourisme de proximité, et face aux enjeux énergétiques actuels, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a accéléré son plan de sobriété énergétique et adopté dès l'été 2022 des mesures spécifiques en faveur de la baisse des consommations.

Par ailleurs, **Pierre & Vacances France** a poursuivi son travail autour de 4 axes d'intervention :

- ◆ améliorer l'analyse de la performance énergétique des résidences *via* la réalisation d'un audit énergétique mené et l'identification d'actions de réduction de consommations énergétiques évaluées en termes de dépenses (CAPEX/OPEX), retour sur investissements, gains de CO₂, complexité de mises en œuvre... ;
- ◆ mettre le pilotage des consommations et l'optimisation des installations au centre des missions des équipes techniques, en renforçant le monitoring des consommations d'énergie, avec une analyse mensuelle des 20 résidences les plus consommatrices et une communication aux équipes de direction des sites concernés afin d'identifier des actions correctrices ;
- ◆ sensibiliser les clients aux éco-gestes à adopter lors de leur séjour ;

- ◆ former les équipes techniques aux bonnes pratiques et à l'optimisation des installations.

De plus, 23 sites du Groupe sont soumis au dispositif réglementaire français de l'éco – énergie Tertiaire exigeant de réduire de 40 % les consommations d'énergie des surfaces à usage tertiaire excédant 1 000 m² d'ici 2030 (1^{er} jalon).

Les *Business Lines* **Pierre & Vacances France** et **Center Parcs Europe** avancent sur le plan de sous-comptage afin de faciliter la remontée des données pour les années à venir. Des réglementations similaires encadrent la réduction des consommations d'énergie dans d'autres pays dans lesquels le Groupe opère, telle que la *Drittmengenabgrenzung* en Allemagne.

Par ailleurs, afin d'avoir un suivi précis des consommations d'énergie et pouvoir évaluer l'impact des efforts effectués pour la diminution des consommations d'énergie, le Groupe déploie un outil de *monitoring* des consommations commun aux *Business Lines* **Pierre & Vacances** et **Center Parcs Europe**.

Ces actions s'inscrivent dans l'ambition du Groupe de réduire ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030. (Cf. chapitre empreinte carbone 4.3.)

Gestion des consommations d'énergie

Les consommations d'énergie absolues du Groupe sont en baisse de 1 % par rapport à l'exercice fiscal 2022/2023, malgré une hausse de l'occupation. Cette tendance reflète les actions de sobriété mises en place par les *Business Lines* qui se traduisent également par une baisse de la consommation d'énergie par nuitée d'hébergement.

Center Parcs Europe a initié plusieurs travaux afin d'améliorer la performance énergétique de ses sites et des équipements comme le remplacement de 4 grandes unités de traitement d'air notamment sur Center Parcs Bois Francs, des travaux d'isolation ou encore la continuité du remplacement des éclairages, ou les travaux de rénovation engagés sur le Domaine des Bois Francs.

Résultats

	Center Parcs Europe		PV France & Espagne		Siège		Groupe (hors siège)		Groupe (siège inclus)	
	2022-2023	2023-2024	2022-2023	2023-2024	2022-2023	2023-2024	2022-2023	2023-2024	2022-2023	2023-2024
Volumes des énergie consommées										
Nb de sites inclus dans le périmètre	27	27	133	128	-	-	160	155	160	155
Total énergie (en MWh)	699 396	698 949	108 675	102 842	3 131	1 626	808 071	801 791	811 201	803 417
Volume d'énergie (en kWh)/nuitée	146	146	39	36	N.A.	N.A.	107	105	107	105
Électricité (en MWh)	156 337	152 627	80 881	77 378	1 331	755	237 218	230 005	238 548	230 760
Gaz (en MWh)	497 563	503 495	10 505	11 235	-	-	508 068	514 729	508 068	514 729
Chaufferie bois + Géothermie (en MWh)	45 496	42 828	495	715	-	-	45 991	43 542	45 991	43 542
Fioul (en MWh)	-	-	5 715	6 054	-	-	5 715	6 054	5 715	6 054
Chaleur Urbaine (en MWh)	-	-	11 079	7 460	1 800	872	11 079	7 460	12 880	8 332

- ◆ Pour **Pierre & Vacances**, les consommations d'énergie ont baissé de 5,4 % en valeur absolue (total MWh) et de 7,7 % en intensité (kWh/nuitée) par rapport à l'exercice fiscal 2022/2023. Elles ont baissé de 9 % en valeur absolue (total MWh) et de 11,9 % en intensité (kWh/nuitée) par rapport à l'année de référence 2021/2022. Ces baisses sont liées à des processus d'optimisation des consommations renforcés, au pilotage fin des consommations, et à une baisse du stock.
- ◆ Pour **Center Parcs Europe**, les consommations d'énergie ont baissé de 0,06 % en valeur absolue (total MWh) et de 0,03 % en intensité (kWh/nuitée) par rapport à l'exercice fiscal 2022/2023. Elles ont baissé de 8,7 % en valeur absolue (total MWh) et de 14,6 % en intensité (kWh/nuitée) par rapport à l'année de référence 2018/2019. Ces baisses sont liées aux mesures d'efficacité, au pilotage fin des consommations.

4.4.2 Protéger les ressources en eau

Contexte

L'eau est une ressource indispensable pour la santé, l'économie et les éco-systèmes. Or, les épisodes de sécheresse, comme celui historique de l'été 2022, l'ont mise sous tension et seront de plus en plus récurrents avec le changement climatique. Au regard des enjeux climatiques, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est conscient de sa responsabilité dans une coopération locale dans la protection de la ressource en eau, qui constitue un des atouts de l'attractivité de ses sites.

Gouvernance

Le suivi et la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie sont réalisés par des personnes dédiées pour chacune des *Business Lines* Center Parcs Europe, Pierre & Vacances France et Pierre & Vacances Espagne. Elles sont en charge du pilotage de la politique décrite ci-dessous.

Politique et plan d'actions

De même que pour l'énergie, des engagements de réduction des consommations d'eau ont été fixés pour chaque *Business Line* :

- ◆ - 15 % des consommations d'eau à la nuitée d'hébergement entre 2019 et 2025 sur **Pierre & Vacances** ;
- ◆ - 16 % des consommations d'eau à la nuitée d'hébergement entre 2019 et 2025 sur **Center Parcs Europe**.

Risque sur la ressource en eau

Le Groupe analyse les risques liés à la ressource en eau en considérant le risque global actuel lié à l'eau et le stress hydrique à l'aide de l'outil Aqueduct 4.0 des Ressources mondiales (WRI), sur le périmètre des sites **Center Parcs Europe, Pierre & Vacances France, Pierre & Vacances Espagne** et **maeva** en gestion. 13 indicateurs sont pris en compte dans ce risque global. Ils considèrent la quantité, la qualité, et les risques réglementaires et de réputation. 11 % des sites du Groupe sont identifiés en risque global élevé. Il s'agit majoritairement de sites en Espagne, en Pays de la Loire et en Nouvelle Aquitaine.

Pour ce qui est de l'indice du risque de stress hydrique, il mesure le rapport entre les prélèvements totaux d'eau et les

approvisionnements renouvelables disponibles en eau de surface et souterraine. Cet indice est étudié dans une projection à 2030 dans un scénario *Business as usual*. 48 % des sites du Groupe sont identifiés à risque élevé de stress hydrique. Les sites concernés sont majoritairement situés en Espagne, en Pays de la Loire, en Nouvelle Aquitaine, en Occitanie, Provence – Alpes – Côte d'Azur, Normandie, en Flandre belge et en province néerlandaise de Limbourg.

Par ailleurs, deux études (cf. 4.4.) ont été lancées par le Groupe pour approfondir ces risques : l'une menée en 2022 consistant en l'analyse des risques climatiques actuels et futurs sur l'ensemble de ses sites dont le risque de stress hydrique ; l'autre réalisée durant l'exercice fiscal 2023/2024 sur les Domaines **Center Parcs France** sur l'exposition au risque d'inondation, d'approvisionnement en eau (disponibilité, pollution, potentiels conflits d'usage).

Gestion des consommations d'eau

Afin de piloter au mieux les consommations d'eau, un pilotage fin est effectué par les équipes sur chaque site, les fuites détectées et réparées, et un dispositif sensibilisation des clients est en place. Par ailleurs, des groupes de travail spécifiques sur la ressource en eau ont été poursuivis au sein des *Business Lines*. Chez **Pierre & Vacances France**, un groupe de travail s'est focalisé sur l'identification des fuites pour tous les sites, et sur les sites les plus consommateurs avec l'identification de potentiels dysfonctionnements liés aux consommations d'eau et l'identification de solutions d'optimisation. Pour les sites Center Parcs, une étude menée sur un site français a permis d'identifier des solutions potentielles de réutilisation de l'eau au vu des postes spécifiques de consommation du site.

L'occupation des résidences **Pierre & Vacances** et domaines **Center Parcs Europe** a légèrement augmenté par rapport à l'exercice précédent (+ 0,9 % d'occupation en nuitées d'hébergement) malgré la fermeture de certains sites (passage de 133 à 128 sites Pierre & Vacances). Ceci contribue à expliquer une hausse de 0,1 % des consommations d'eau au niveau Groupe entre cet exercice et le précédent. Néanmoins, on observe une amélioration de l'intensité de consommations d'eau par nuitée de - 0,7 % témoignant, elle, de l'impact des politiques et mesures mises en œuvre.

Par *Business Line*, les évolutions sont les suivantes :

- ◆ pour **Pierre & Vacances**, les consommations d'eau ont baissé de 7,2 % en volume et de 9,5 % en intensité (m³/nuitée d'hébergement) par rapport à l'exercice fiscal 2022/2023. Par rapport à l'année de référence 2018/2019, elles ont baissé de 28,1 % en volume total (passant de 1 836 705 m³ à 1 321 469 m³) et de 20,2 % en intensité (passant de 0,582 m³ à 0,464 m³ par nuitée d'hébergement). L'objectif fixé, réduire de 15 % ses consommations d'eau par nuitée d'hébergement entre 2019 et 2025, est donc atteint dès l'exercice fiscal 2023/2024 ;
- ◆ pour **Center Parcs Europe**, les consommations d'eau ont augmenté de 2,7 % en volume et de 2,8 % en intensité (m³/nuitée d'hébergement) par rapport à l'exercice fiscal 2022/2023. Par rapport à l'année de référence 2018/2019, elles ont augmenté de 1,2 % en volume total (passant de 4 103 211 m³ à 4 152 213 m³) et baissé de 5,3 % en intensité (passant de 0,916 m³ à 0,867 m³ par nuitée d'hébergement).

Résultats

Volumen d'eau consommée	Center Parcs Europe PV France & Espagne				Siège		Groupe (hors siège)		Groupe (siège inclus)	
	2022-2023	2023-2024	2022-2023	2023-2024	2022-2023	2023-2024	2022-2023	2023-2024	2022-2023	2023-2024
Nb de sites inclus dans le périmètre	27	27	133	128	-	-	160	155	160	155
Total eau (en m ³)	4 041 929	4 152 213	1 423 619	1 321 469	N/A	12 554	5 465 548	5 473 683	N/A	5 486 236
Volume d'eau (en m ³)/nuitée	0,84	0,87	0,51	0,46	-	-	0,72	0,72	0,72	0,72

4.4.2.3 Améliorer la gestion de nos déchets

En phase de construction et de rénovation

Contexte

Le volume de déchets générés par l'activité touristique est directement lié à l'occupation de nos résidences et parcs. Les évolutions réglementaires font du suivi des déchets générés par nos sites un sujet important pour le Groupe.

Politique et plan d'actions

Lors des chantiers de construction et de rénovation, le Groupe s'applique à s'inscrire dans une démarche d'économie circulaire et met en place une politique de tri des déchets de chantier, avec un objectif de 80 % de taux de tri, atteint durant l'exercice fiscal 2023/2024. Les projets de rénovation représentent une part significative de l'activité. Un monitoring est mis en place durant les chantiers de construction et de rénovation.

En accord avec la démarche de certification BREEAM®, une Charte Chantier Propre est mise en place sur le site de construction de l'extension du site Villages Nature Paris (France). Elle concerne tous les intervenants du chantier : maître d'ouvrage, maître d'œuvre, entreprises et ses entreprises sous-traitantes amenées à intervenir sur le chantier, et vise à minimiser les nuisances du chantier sur son environnement immédiat (personnel de l'entreprise du chantier, voisinage) et sur l'environnement naturel (déchets, pollution de l'eau, des sols, de l'air...). Dans le cadre de la Charte Chantier Propre, une politique de gestion des déchets de chantier est mise en place visant une réduction des déchets à la source en quantité et en toxicité. Pour cela, la réutilisation, le réemploi et la valorisation des matériaux devront être maximisés. Les dispositions prises pour réduire la production des déchets sont par exemple : la réutilisation des chutes de bois de coffrage, la rationalisation des livraisons, le choix de fournisseurs proposant des emballages réduits et la préfabrication est privilégiée dans le mode constructif. De plus, une sensibilisation des compagnons sera faite quant à la réutilisation des chutes (cloisons, moquette) et à la manipulation des produits et des matériaux de sorte à éviter au maximum la casse.

Résultats

Site en construction :

L'extension de Villages Nature Paris est le seul site en cours de construction au cours de l'année. Le chantier en est à ses débuts, il n'y a donc pas encore eu de rotation de bennes de déchets.

Site en rénovation :

Le seul site en rénovation au cours de l'année est celui de Center Parcs Les Bois Francs en France. Ce chantier a engendré près de 300 tonnes de déchets, parmi lesquels 93 tonnes de verre, 194 tonnes d'autres déchets triés et 13 tonnes de déchets non dangereux divers (non triés), soit un taux de tri de 95,6 %.

En phase d'exploitation

Contexte

Notre but est d'assurer un tri des déchets optimal pour assurer un bon niveau de valorisation de ceux-ci en coopération avec nos prestataires de gestion des déchets. Inciter les collaborateurs par des communications claires et des standards d'exploitation, et sensibiliser les clients à adopter les bons gestes sont autant de leviers d'actions.

Politique et plan d'actions

Center Parcs

Un engagement en matière de recyclage a été pris dans le cadre de la politique RSE de **Center Parcs Europe** : 70 % de déchets triés d'ici 2025. Cet objectif est échelonné sur les prochaines années et il est inclus dans le programme environnemental de chaque site et dans la certification ISO 14001. Sur les Domaines Center Parcs, la coopération avec des prestataires de gestion des déchets privés permet le suivi du volume et le taux de tri sur chaque site. Par ailleurs, le nouveau process de *reporting* des déchets d'exploitation est en place afin de centraliser et de fiabiliser les données de volume et de taux de tri des déchets au niveau de l'équipe RSE de **Center Parcs Europe**, et piloté par un collaborateur dédié. Le Groupe est donc dépendant de ces prestataires pour le calcul des KPIs publiés, du *reporting* fourni par chacun d'entre eux.

Durant l'exercice fiscal 2023/2024, le taux de tri s'établit à 61 % (contre 62 % en 2022/2023).

Pierre & Vacances France

La *Business Line* a mis en œuvre plusieurs actions afin de réduire les déchets *via* la suppression du plastique entourant le linge et des produits d'accueil dans les salles de bain en les remplaçant par des savons solides. Par ailleurs, dans le cadre de la loi AGECE un catalogue de solutions de tri des biodéchets, adaptées à chaque résidence et notamment à la gouvernance de sites en copropriété, est mis en place.

Siège

Depuis 2022, pour limiter les déchets électroniques, les services généraux du siège français du Groupe ont mis en place trois mesures pour allonger la durée d'usage du matériel électronique :

- ♦ l'extension de garantie du matériel, un ordinateur est considéré comme obsolète après 5 années contre 3 années auparavant ;
- ♦ le matériel obsolète est confié à une entreprise spécialisée dans le reconditionnement et le recyclage du matériel électronique ;
- ♦ les smartphones fournis aux collaborateurs ne sont plus neufs mais reconditionnés à neuf par des fournisseurs dont les étapes de reconditionnement (de l'achat aux ateliers de réparation) sont réalisées en France ou en Europe.

maeva

Un indicateur de suivi des déchets a été déployé pour les campings franchisés et est suivi par l'équipe RSE de **maeva**. L'équipe RSE de **maeva** propose un module de formation pour les campings « maeva Respire » autour de la thématique des déchets

afin de les accompagner dans une démarche de réduction. Un plan « éco-agences » pour les agences maeva Home a également été lancé afin que ces dernières puissent suivre leur impact en termes de déchets et construire un plan d'actions. Une grille de collecte de données a été mise à disposition sur 6 sites pilotes sur 40.

Résultats

Volume et tri des déchets – Center Parcs	2022/2023	2023/2024
Nb de sites inclus dans le périmètre	27	27
Total déchets (en tonnes)	27 678	26 739
Taux de Tri	62 %	61 %
Volume de déchets/nuitée (en kg/nuitée)	5,78	5,58
Volume de déchets/nuitée/personne (en kg/nuitée/personne)	1,36	1,31

Répartition par type de déchets – Center Parcs	2022/2023	2023/2024
Déchets industriels banaux (DIB) non triés	38,0 %	39,2 %
Verre	8,2 %	6,7 %
Carton/papier	6,5 %	7,5 %
Déchets biodégradables	6,4 %	4,5 %
Autres déchets non dangereux triés	40,7 %	26,1 %
Déchets dangereux	0,2 %	0,2 %

4.4.2.4 Encourager les mobilités durables

Contexte

La mobilité de nos clients représente 42 % des émissions du scope 3 du bilan carbone du Groupe. La voiture reste le moyen principal de déplacements pour plus de 90 % de nos clients, principalement des familles, d'après une étude réalisée l'an passé. Ayant conscience de l'incidence de ces déplacements (pollution, émissions de gaz à effet de serre) et afin d'anticiper la Loi d'Orientation des Mobilités, le Groupe déploie plus largement des bornes de recharge pour véhicules électriques afin de favoriser une mobilité moins carbonée de ses clients. Par ailleurs, le Groupe développe également des partenariats afin de proposer des alternatives à la voiture pour rejoindre ses sites comme avec Tictactrip.

Politique et plans d'actions

Pierre & Vacances France

Le transport des clients représente une part importante des émissions de CO₂ de la *Business Line* (62 %). Dans le cadre de sa volonté de limiter l'empreinte carbone du séjour de ses clients, la marque souhaite inciter ses clients à opter pour des modes de transport plus vertueux.

Les équipes travaillent à équiper les résidences en bornes de recharge pour véhicules électriques.

Enfin, dans l'idée de limiter le recours à la voiture pendant le séjour, Pierre & Vacances propose une offre de location de vélos mécaniques, vélos électriques, *babys vans*, sièges bébés et vélos enfants réservables en ligne ou en réception dans 36 résidences en 2024.

Center Parcs Europe

Au cours de l'année, la *Business Line* a œuvré au déploiement des bornes de recharge pour véhicules électriques pour lesquels la demande est forte sur les parcs. En moyenne, les Domaines Center Parcs France sont équipés environ de 4 % de places avec des bornes de recharge pour véhicules électriques.

maeva

Conscient du fort impact environnemental du déplacement de ses clients, maeva.com, distributeur de locations de vacances, incite ses clients à opter pour des modes de déplacements vertueux via deux démarches :

- ◆ la calculatrice carbone des vacances Co2cotte (disponible sur le site maeva.com), qui propose une estimation du taux d'émissions de gaz à effet de serre pour le transport et pour l'hébergement ;
- ◆ le partenariat avec la start-up Tictactrip (plateforme de réservation pour tous trajets directs ou intermodaux) afin de proposer aux vacanciers de réserver leur hébergement et simultanément leur trajet en train, bus et co-voiturage.

4.4.2.5 Valoriser nos actions auprès de nos clients

Contexte

La prise de conscience collective des enjeux environnementaux et climatiques et les nouvelles attentes de nos clients incitent le Groupe à renforcer sa politique de gestion durable de ses sites, mais également à intégrer pleinement les clients dans sa démarche, notamment par une meilleure communication sur les labellisations des sites et par une expérience client ancrée dans la durabilité.

Le Groupe a choisi de s'inscrire dans une démarche de labellisation de ses sites afin de prouver la rigueur de sa démarche et de donner des repères aux clients pour les aider dans le choix d'une destination touristique éco-responsable.

Gouvernance

Au sein de chaque *Business Line*, une équipe assure la labellisation des sites en accord avec les engagements du Groupe :

- ◆ Pierre & Vacances France : équipe méthode hébergement ;
- ◆ Pierre & Vacances Espagne : équipe marketing ;
- ◆ Center Parcs Europe : équipe RSE ;
- ◆ maeva : équipe RSE.

Politique et plan d'actions

Label Clef Verte

Afin d'ancrer la démarche environnementale sur ses sites, le Groupe s'appuie sur le premier label environnemental international pour les hébergements touristiques et restaurants : le label Clef Verte. Ce label garantit le respect de l'environnement et des personnes par la mise en place de critères environnementaux, sociaux et sociétaux. Le cahier des charges du label comprend près de 120 critères exigeants qui encouragent les résidences à adopter des actions, telles que :

- ◆ la valorisation des acteurs et des atouts naturels du territoire ;
- ◆ la réduction des consommations d'eau et d'énergie ;
- ◆ la réduction et la valorisation des déchets.

La démarche de labellisation incite également les équipes des résidences labellisées à s'inscrire dans une posture d'amélioration continue. Ainsi, un audit sur site est mené en vue de la première labellisation, puis réalisé tous les 3 ans. Une grille d'évaluation est remplie annuellement afin de partager la performance des sites au regard des critères Clef Verte.

Les *Business Lines* se sont fixé des objectifs de labellisation :

- ◆ **Pierre & Vacances France** : labelliser 100 % des résidences disposant d'un stock à bail supérieur à 55 % d'ici 2025 ;
- ◆ **Center Parcs Europe** : labelliser 100 % des Domaines d'ici 2025.

Démarche environnementale des campings maeva

maeva a poursuivi le déploiement de l'Affichage environnemental (initié par l'ADEME) pour ses campings affiliés. Ce dispositif permet aux établissements de mesurer leur impact carbone, leurs consommations d'eau et d'énergie, leurs actions en faveur de la biodiversité et la part de produits bios (produits d'entretien, d'accueil et textiles). À partir de ces données, **maeva** accompagne ses affiliés dans la construction d'un plan d'amélioration de leurs impacts environnementaux.

maeva s'est fixé les objectifs suivants :

- ◆ chaque affilié a engagé sa démarche de transition accompagnée par la marque en participant à au moins un des temps fort ci-après : webinaires, réunions régionales de sensibilisation RSE, ateliers dédiés lors des « RDV des affiliés Campings maeva » ;
- ◆ dans les 12 mois suivant l'affiliation à la chaîne de campings maeva, l'établissement affilié a fait l'état des lieux de ses impacts environnementaux (sur la base du cahier des charges Affichage environnemental) avec le support de l'équipe maeva.

Les campings « maeva Respire », engagés dans une démarche exigeante de transition, ont vu leur cahier des charges se renforcer. Précédemment fondé sur une grille de points à obtenir, il introduit désormais une logique d'amélioration continue avec de nouveaux points à acquérir chaque année grâce à une série d'actions que le camping peut déployer.

Les établissements « maeva Respire » s'engagent également dans le dispositif de formation obligatoire à réaliser sous 2 ans « Passeport maeva Respire » qui comprend 7 modules sur les thématiques : eau, biodiversité, énergie, restauration responsable, achats...

Biosphere

Pierre & Vacances Espagne, a décidé de déployer la certification *Biosphere*, largement répandue au sein des opérateurs touristiques espagnols, afin de sensibiliser ses clients à sa démarche environnementale. S'appuyant sur les 17 objectifs de Développement Durable des Nations Unies, cette certification aide les établissements à identifier les actions prioritaires à mettre en œuvre afin de déployer leur démarche de durabilité.

Certifications ISO 14 001 et 50 001

Sur le périmètre de **Center Parcs Europe**, la démarche de maîtrise des énergies se déploie en articulation avec les process liés aux certifications ISO 14 001 (système de management environnemental) et ISO 50 001 (management de l'énergie).

Certification UNITAR SDG

Center Parcs Europe a ajouté durant l'exercice fiscal 2023/2024 la certification UNITAR SDG's ⁽¹⁾. La *Business Line* a reçu le niveau « Pionnier ». Les Center Parcs de Vossemereen et Erperheide en Belgique ont même atteint le niveau supérieur « Ambassadeur ». Cela signifie que 100 % des sites **Center Parcs Europe** disposent d'une quadruple distinction : labellisation Clef Verte, certifications ISO 14 001 et ISO 50 001, UNITAR SDG's. Ainsi, **Center Parcs Europe** est le seul opérateur touristique européen disposant de cette quadruple distinction.

(1) UNITAR SDG's : objectifs de développement durable des Nations Unies (UNITAR : Institut des Nations unies pour la formation et la recherche).

Résultats

Au cours de l'exercice 2023/2024, le Groupe a atteint ses objectifs, à savoir :

- ◆ 100 % des Domaines Center Parcs sont labellisés Clef Verte et certifiés ISO 14 001 et 50 001 (cf. 3.2.6. Assurer la Santé et la Sécurité de tous) ;
- ◆ 59 % des résidences Pierre & Vacances France ⁽¹⁾ sont labellisées Clef Verte (contre 43 % durant l'exercice fiscal 2022/2023) ;
- ◆ 71 % des résidences Pierre & Vacances France (ayant un stock à bail supérieur à 55 % ou précédemment certifiées) sont labellisées Clef Verte (contre 58 % durant l'exercice fiscal 2022/2023) ;
- ◆ 20 campings participants aux ateliers lors des réunions régionales sur « Atténuation et adaptation au stress hydrique » ;
- ◆ 100 % des campings affiliés engagés dans la démarche d'accompagnement à la transition écologique ;
- ◆ sur les campings affiliés maeva : 30 audits réalisés à distance ou sur site et 19 étiquettes environnementales finalisées ;
- ◆ 18 certifications Biosphère soit 56 % des résidences Pierre & Vacances Espagne (contre 36 % durant l'exercice fiscal 2022/2023)

4.4.2.6 Établir une relation de partenariat avec les propriétaires

Contexte

Les propriétaires individuels et institutionnels constituent une partie prenante majeure avec laquelle le Groupe travaille à établir une relation suivie et de qualité.

Au-delà de cette relation historique, le sujet de la transition énergétique des sites constitue un sujet majeur dans le contexte actuel d'augmentation drastique du coût de l'énergie, d'une évolution réglementaire sur la performance énergétique du bâti ou en termes de transparence sur la performance ESG des actifs détenus par des institutionnels, ou encore les exigences du marché vers une trajectoire de réduction des émissions des GES. Le Groupe tient à insuffler une dynamique porteuse, en partenariat avec les propriétaires individuels et institutionnels, pour que se réalise la transition énergétique des sites qu'il exploite.

Gouvernance

La relation avec les propriétaires individuels et institutionnels est assurée par les équipes de la Direction Développement et Asset Management, qui gèrent toutes les demandes relatives à la vie de leur actif, et par des équipes syndics, implantées localement, qui ont en charge la gestion d'une partie des copropriétés exploitées par le Groupe.

Politique et plan d'actions

Depuis mai 2022, deux newsletters par an ont été envoyées aux propriétaires selon la marque de leur actif. Elles permettent de faire un bilan sur la saison écoulée (taux d'occupation, satisfaction client...), sur les actions touristiques, mais aussi sur la partie immobilière (rénovations à venir, projets en développement, labels) et gestion de l'actif. L'objectif de ces newsletters est de faire preuve de transparence envers les propriétaires et de les inciter à devenir des ambassadeurs de nos marques, notamment en matière d'environnement.

En parallèle, un magazine digital par marque reprend les différents thèmes adressés dans les newsletters, mais également des sujets plus opérationnels et liés à l'actif du propriétaire (point sur l'avancement des campagnes de rénovation, dernières ouvertures de résidences, taux d'occupation, mesures environnementales mises en place pour réduire les consommations d'eau et d'énergie, etc.). Les magazines sont mis à jour régulièrement et sont à présent accessibles via l'espace propriétaire en ligne, en lien direct via les signatures mail des collaborateurs du service Relation Propriétaires ainsi que sur les baux électroniques.

Pour évaluer la satisfaction des propriétaires sur les actions mises en place au cours de ces deux dernières années, l'équipe Relation Propriétaires a renouvelé l'envoi d'un questionnaire de satisfaction à l'ensemble des propriétaires des marques Center Parcs, Adagio et Pierre & Vacances. Les résultats obtenus ont connu une augmentation de 14 points du NPS par rapport à celui de l'année précédente. Cette hausse témoigne du fort engagement des équipes pour améliorer la relation avec les propriétaires avec pour objectif principal d'améliorer leur expérience client. Par ailleurs une grande enquête pendant une année a débouché sur la création du programme « & Vous » et l'identification de 4 premières initiatives à mettre en œuvre. Ces 4 initiatives ont été soumises, via un questionnaire, à tous les propriétaires du Groupe pour les évaluer, les classer, et ainsi les prioriser pour nous permettre de définir le plan d'actions 2025.

Résultats

- ◆ Taux de conservation du stock sur les baux (arrivés à échéance au cours de l'exercice) : 94,9 %.
- ◆ Volume de litiges propriétaires (nombre de litiges comparé au nombre total de propriétaires) : 0,12 % (0,15 en 2022/2023).
- ◆ Délai de prise en compte des litiges : 1 jour.

(1) Sur les 96 résidences Pierre & Vacances intégrées au reporting environnemental.

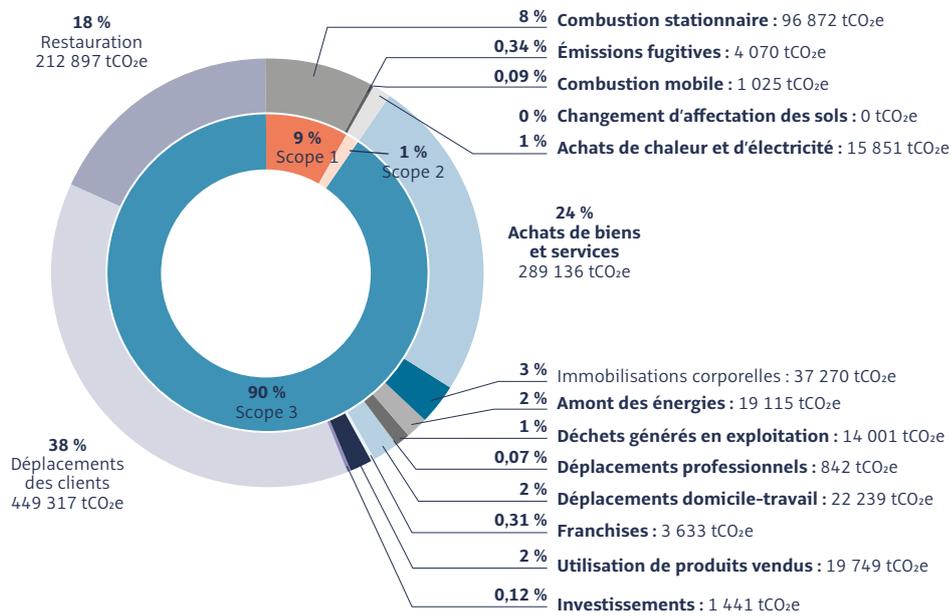
4.4.3 Limiter le changement climatique en réduisant notre empreinte carbone

Contexte

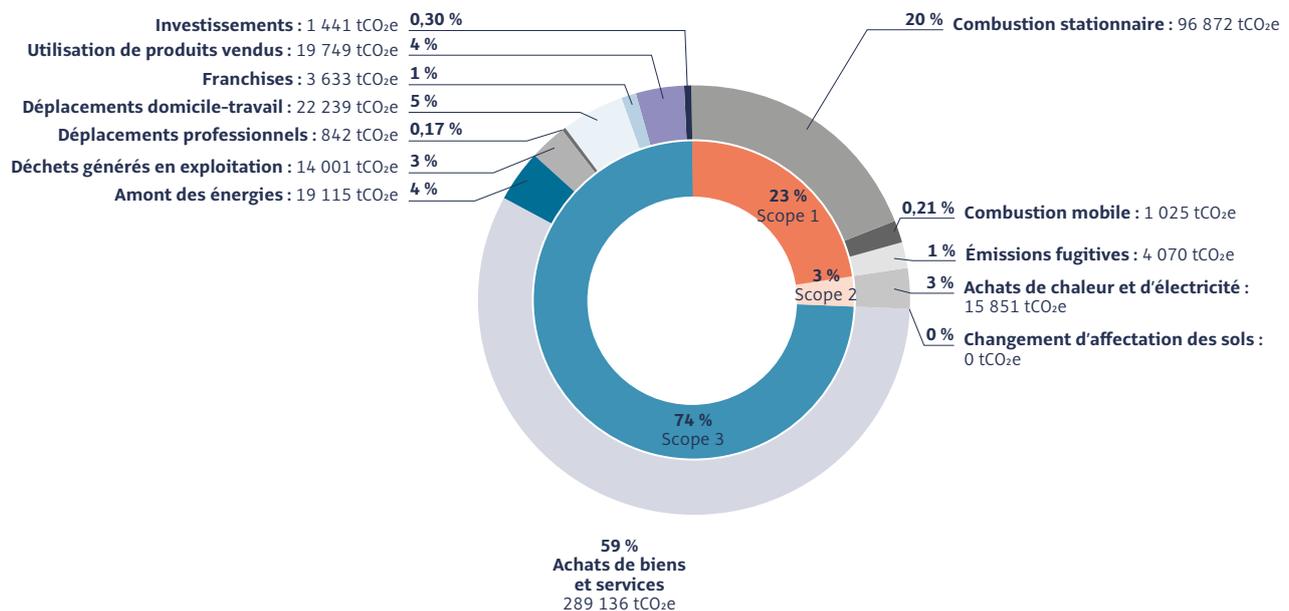
Conscient de notre empreinte carbone et de la nécessité d'engager nos marques dans une démarche ambitieuse et transformative, une trajectoire de baisse des émissions a été établie. Ainsi, le Groupe s'est engagé dans une démarche

volontaire de réduction de son empreinte carbone basée sur la *Science Based Targets initiative* (SBTi). Les objectifs du Groupe ont été validés par le SBTi en juin 2023. Cette démarche de réduction de l'empreinte carbone est alignée avec l'Accord de Paris, visant à limiter le réchauffement planétaire à 1,5 °C.

L'empreinte carbone du Groupe PVCP sur l'exercice 2023/2024 est estimée à 1 187 456 tCO₂e. Elle se décompose de la manière suivante :

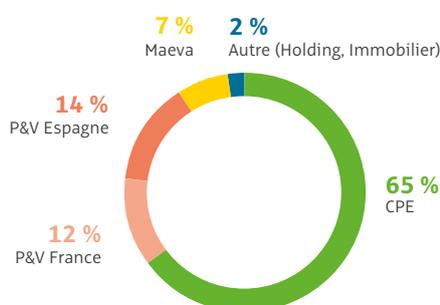


Les catégories listées en bleu dans le graphique ci-dessus (Déplacements des clients, Restauration et Immobilisations corporelles) sont exclues des objectifs SBTi fixés par le Groupe.



Le graphique ci-après représente l’empreinte carbone du Groupe après exclusion desdits postes :

Breakdown – Empreinte carbone totale 2023/2024



Répartition de l’empreinte carbone des marques selon les postes d’émissions

	Hébergements et équipements	Déplacements clients	Restauration	Achats (construction et exploitation)	Autres activités liées à l’exploitation
Pierre & Vacances	7 %	72 %	4 %	14 %	4 %
Center Parcs Europe	13 %	24 %	26 %	28 %	10%
maeva	0 %	65 %	0 %	6 %	28 %
Autres (Holding, Grands Projets, Direction du Développement et de l’Asset Management)	2 %	0 %	0 %	80 %	18 %

Gouvernance

Dans le cadre de la mise à jour des risques Groupe, le risque climatique est piloté par le Secrétaire Général de la Holding. L’équipe RSE Groupe, rattachée à celui-ci, est en charge de la mise à jour annuelle du calcul de l’empreinte carbone du Groupe et de l’élaboration de la stratégie Carbone, en lien étroit avec le Directeur Général du Groupe et les membres du COMEX. Elle s’assure, en coordination avec les différentes Business Lines, de l’élaboration de leurs feuilles de route, dans l’objectif d’atteindre les engagements de réduction de l’empreinte carbone.

Politique et plan d’actions

Un Groupe engagé à réduire son empreinte carbone

L’ambition de réduction d’empreinte carbone du Groupe a été validée par l’organisme Science-Based Targets initiative en juin 2023. Cet engagement couvre les objectifs suivants :

- ◆ réduire de 51 % ses émissions de gaz à effet de serre en exploitation (Scopes 1 & 2 liés aux consommations d’énergie) à l’horizon 2030 (vs 2019), soit une réduction d’environ 5 % par an ;
- ◆ engager les fournisseurs représentant 65 % de l’empreinte carbone des achats Groupe, à adopter une stratégie de réduction des émissions de gaz à effet de serre ⁽¹⁾ ;

- ◆ réduire de près de 27 % les émissions sur certains postes d’émissions indirectes générées par le Groupe : amont des énergies, déchets générés en exploitation, déplacements professionnels, déplacements domicile-travail, franchises, Investissements et Utilisation de produits vendus ⁽²⁾.

Afin de prendre en compte les postes d’émission significatifs liés aux clients, le Groupe intègre dans le calcul des émissions de GES également les émissions liées aux déplacements des clients vers ses sites et l’offre alimentaire proposée sur les sites.

En parallèle de la validation de la stratégie carbone du Groupe, les Business Lines ont travaillé afin d’identifier la feuille de route décarbonation, et ainsi, initier la trajectoire de réduction de leur empreinte carbone. Les actions reposeront sur les principaux leviers suivants :

- ◆ les hébergements et équipements (scopes 1 & 2) :
 - la baisse des besoins énergétiques par la sobriété,
 - la performance énergétique des appartements et cottages et des équipements (espaces aquatiques, parties communes...),
 - la décarbonation des énergies via le développement du recours aux énergies renouvelables (achat d’électricité verte, déploiement de panneaux solaires...);
- ◆ en dehors des hébergements et équipements (scope 3) :
 - les achats effectués par le Groupe liés à l’exploitation et à la construction de nos sites en embarquant les fournisseurs

(1) Le Groupe accompagne les fournisseurs représentant 65 % des émissions de GES des achats, à prendre des engagements de réduction de leur empreinte Carbone basée sur la science via la mise en place d’un accompagnement et d’une sensibilisation au calcul de l’empreinte carbone et aux enjeux climatiques de ces fournisseurs.

(2) Catégories du GHG protocol : Fuel and Energy Related Activities, Upstream Leased Assets, Waste Generated in Operations, Business Travel, Employee Commuting, Franchises et Use of Sold Products.



ayant une empreinte carbone élevée dans une démarche de réduction de leurs émissions de GES ⁽¹⁾,

- le volume des déchets générés,
- les déplacements domicile-travail, en proposant des primes aux collaborateurs pour l'achat d'un vélo ou pratiquant le covoiturage,
- la restauration : sensibiliser nos partenaires restauration à l'empreinte carbone de la viande bovine afin de les inciter à proposer plus de protéines végétales et à privilégier les fruits et légumes de saison (4.2.2),
- le déplacement des clients (cf. chapitre 4.2.4 « Encourager les mobilités durables »).

Des feuilles de routes ont été élaborées au sein de chaque *Business Line* afin de définir les mesures de baisse des besoins (sobriété), et d'identifier les potentielles sources d'énergie alternatives moins carbonées sur les sites les plus énergivores.

Sur la *Business Line Center Parcs*, une étude conséquente a été menée avec un cabinet expert afin d'identifier et chiffrer les mesures techniques d'amélioration de la performance énergétique du bâti et des équipements, le recours à des énergies renouvelables, les investissements ou dispositifs de financement liés (ex. tierces parties) pour atteindre la trajectoire carbone sur le scope 1 et 2. Un outil sur mesure a ainsi été produit permettant d'établir, par mesure et par site, les impacts en termes de consommation d'énergie, de réduction carbone, et d'indicateurs financiers. Il constitue ainsi un réel outil d'aide à la décision pour établir des scénarios de plan de décarbonation et embarquer les propriétaires et nos parties prenantes.

Résultats

Évolution de l'empreinte carbone par scope par rapport à l'année 2018/2019

	2018/2019	2023/2024	Variations
Scope 1 (tCO ₂ e)	119 857	101 966	- 15 %
Scope 2 (tCO ₂ e)	28 238	15 851	- 44 %
Scopes 1 + 2 (tCO ₂ e)	148 095	117 817	- 20 %
Scope 3 (tCO ₂ e)	999 504	1 069 639	+ 7 %
TOTAL	1 147 600	1 187 456	+ 3 %

Au regard de l'objectif de réduction de 51 % des émissions de GES sur les scopes 1 & 2, le Groupe est sur une bonne tendance avec des émissions de GES des scopes 1 et 2 affichant une baisse de 20,4 % par rapport à l'année de référence. On note cependant une relative hausse de 1,3 % des émissions du scope 1 et 2 entre l'année 2022/2023 et 2023/2024, du fait de la légère augmentation des consommations d'énergie de **Center Parcs Europe** et de l'intégration plus fine de certaines sources d'énergie (comme le gaz couplé aux chaudières biomasse, non comptabilisé précédemment). Enfin, nous avons adopté en 2023/2024 un facteur d'émission européen pour le gaz, pour une vision plus cohérente sur l'ensemble du Groupe. Afin de relater les effets de ce changement de facteur, nous avons recalculé l'empreinte carbone sur cette base, pour l'année 2022/2023 (voir « tableau détaillé de l'empreinte carbone ci-dessous »).

En accord avec l'ambition de réduction des émissions de GES sur les scopes 1 & 2, les *Business Lines* travaillent à l'élaboration d'un plan d'actions décarbonation qui prendront effet dans les années à venir (panneaux photovoltaïques, biomasse).

Les efforts du Groupe se sont poursuivis cette année avec notamment le recours, comme en 2022/2023, à des sources de production d'énergie moins carbonées (électricité verte via des certificats de garanties d'origine). Cette action est visible en comparant le scope 2 calculé avec la méthode location-based ⁽²⁾ au scope 2 calculé avec la méthode market-based ⁽³⁾. Nous observons une différence estimée à 24 612 tonnes de CO₂e entre les deux méthodes de calcul grâce à ces actions. Depuis l'année de référence 2018/2019, les émissions de scope 2 market-based ont été réduites de 43,9 %.

Scope 2 de l'empreinte carbone du Groupe PVCP calculé avec les méthodes *market-based* et *location-based*

	2018/2019	2023/2024	Variation
Scope 2 market-based (tCO ₂ e)	28 238	15 851	- 43,9 %
Scope 2 location-based (tCO ₂ e)	54 033	40 463	- 25,1 %

(1) Une démarche d'implication de nos fournisseurs dans un effort de décarbonation de leurs produits est à l'étude. Elle intégrera une sensibilisation de ces derniers au calcul de l'empreinte Carbone.

(2) Méthode location-based : Méthode de calcul des émissions liées aux consommations d'électricité basée sur l'intensité du mix électrique local.

(3) Méthode market-based : Méthode de calcul des émissions liées aux consommations d'électricité basée sur le facteur d'émission spécifique du fournisseur et sur le type d'électricité utilisé (électricité verte ou non).

Privilégier le recours aux énergies renouvelables

Pierre & Vacances France

Au cours de l'année 2023/2024, **Pierre & Vacances France** a travaillé au remplacement de la chaudière fuel du Pierre & Vacances Village de Branville par une chaudière à bois dont la mise en activité est prévue pour l'année prochaine. Par ailleurs, la *Business Line* a poursuivi les études pour développer les énergies renouvelables sur les 2 résidences antillaises.

Enfin, la *Business Line* a poursuivi le travail d'identification de travaux d'efficacité énergétique pouvant être menés à court ou moyen terme sur les résidences, et présenté aux propriétaires individuels (lors d'Assemblées Générales de copropriété) l'intérêt de voter des travaux dont l'objectif est de réduire l'empreinte carbone liée aux énergies, mais aussi d'améliorer la valeur de leur actif.

Center Parcs Europe

Center Parcs Europe s'est fixé l'objectif d'avoir 100 % des parcs ayant recours à des contrats d'électricité verte d'ici 2025, et l'objectif a été atteint durant l'exercice fiscal 2023/2024.

Par ailleurs, certains domaines Center Parcs sont équipés en panneaux photovoltaïques permettant de couvrir une partie de la consommation en énergie ; c'est le cas sur le parc de Bostalsee (Allemagne) et Port Zelande (Pays-Bas). L'objectif est de déployer des panneaux solaires sur plusieurs domaines dans les années à venir.

De plus, les sites de Trois Forêts (France), Les Landes de Gascogne (France) et Allgäu (Allemagne) utilisent une chaudière bois permettant de subvenir à une partie des besoins en énergie pour le chauffage des cottages et des équipements centraux.

Part d'énergies renouvelables (basée sur la consommation brute)	2022/2023	2023/2024
Part d'énergies renouvelables produites sur sites	6,6 %	6,2 %
Part d'énergies renouvelables achetées (dans le cadre d'un contrat d'énergie renouvelable)	22,3 %	21,8 %
Part d'énergies renouvelables (sur la consommation totale d'énergie de Center Parcs Europe)	28,9 %	28 %
Part d'électricité verte (sur la totalité d'électricité produite sur site et achetée)	100 %	100 %

Emissions du scope 3 de l'année 2023/2024	tCO ₂ e
Catégories concernées par les objectifs de réduction SBTi (y compris Achats)	370 156
Catégories concernées par les objectifs de réduction SBTi (achats exclus ⁽¹⁾)	81 021
Catégories hors SBTi (Déplacements clients, Restauration et Immobilisations corporelles)	699 483
SCOPE 3 TOTAL	1 069 639

Sur le scope 3, les émissions de GES (périmètre SBTi incluant les achats) sont estimées à 370 156 tCO₂e, en hausse de 31 % par rapport à l'année de référence 2018/2019. Ceci s'explique par la hausse des dépenses d'achats pour lesquelles les émissions sont calculées avec des facteurs d'émissions monétaires.

Pour ce qui est des achats, la Direction des Achats a poursuivi son travail avec l'équipe RSE Groupe afin d'identifier les mesures les plus adaptées pour engager les 370 fournisseurs contribuant à 65 % de l'empreinte carbone des biens, produits et services achetés (conformément à l'engagement SBTi). Dans la lignée des analyses de maturité sur les sujets carbone menées l'an passé, deux axes ont été travaillés : d'une part développer des outils opérationnels pour évaluer plus précisément et collecter des documents sur le niveau d'engagement des fournisseurs sur le

sujet carbone (par ex. des *reporting type* de la maturité carbone), d'autre part établir un dispositif d'accompagnement dans une démarche de décarbonation de leur activité des fournisseurs les moins matures.

Par ailleurs, pour ce qui est des deux autres postes majeurs du scope 3, la restauration et le déplacement des clients, ils sont identifiés comme des leviers indirects de décarbonation de l'activité du Groupe. Aucune action spécifique n'a été lancée cette année. Les actions engagées comme la sensibilisation des collaborateurs (ex. *via* le décryptage de l'empreinte carbone du Groupe lors des ateliers et fresque du climat) et la valorisation de l'accès en train sur les sites web commerciaux, ou encore une alternative végétarienne à la carte des Center Parcs ont été poursuivies.

(1) Car l'engagement SBTi portant sur les achats vise à engager les fournisseurs et non à une réduction de l'empreinte Carbone liée aux achats.

Tableau détaillé de l'empreinte carbone 2023/2024 en market-based

Nom de la catégorie	Année de référence (2018/2019)	2022/2023	2023/2024	Variation N / année de référence (en %)	Variation N / N-1 (en %)
Scope 1					
Direct land use change	0	0	0	N/A	N/A
Fugitive emissions	5 816	5 128	4 070	- 30 %	- 21 %
Mobile combustion	1 313	877	1 025	- 22 %	17 %
Stationary combustion	112 729	95 892 ⁽¹⁾	96 872	- 14 %	1 %
TOTAL SCOPE 1	119 858	101 897	101 966	- 15 %	0 %
Scope 2					
Purchased heat and electricity (market-based)	28 238	14 378 ⁽¹⁾	15 851	- 44 %	10 %
TOTAL SCOPE 2 (MARKET-BASED)	28 238	14 378	15 851	- 44 %	10 %
Scope 3					
Business Travel	738	931	842	14 %	- 9 %
Capital Goods	34 806	45 351	37 270	7 %	- 18 %
Catering	244 527	168 929	212 897	- 13 %	26 %
Clients Transportation	438 373	502 161	449 317	2 %	- 11 %
Employee commuting	23 257	17 355	22 239	-4 %	28 %
Franchises	0	2 322	3 633	N/A	56 %
Fuel and energy related activities	30 483	20 156	19 115	- 37 %	- 5 %
Investments	9 019	3 176	1 441	- 84 %	- 55 %
Purchased goods and services	197 474	198 311	289 136	46 %	46 %
Use of sold products	13 251	22 899	19 749	49 %	-14 %
Waste generated in operations	7 576	10 587	14 001	85 %	32 %
TOTAL SCOPE 3 (MARKET-BASED)	999 504	992 179⁽¹⁾	1 069 639	7 %	8 %
TOTAL GÉNÉRAL (MARKET-BASED)	1 147 601	1 108 454⁽¹⁾	1 187 456	3 %	7 %

(1) Les données de l'année 2022/2023 sont recalculées suite aux modifications de facteur d'émission, notamment pour le gaz (avec l'adoption du facteur d'émission européen).

La hausse constatée de l'empreinte carbone sur le scope 2, malgré la baisse des consommations d'électricité et de réseau de chaleur, s'explique par les changements de contrats d'électricité verte sur **Pierre & Vacances Espagne, Business Line** sur laquelle la consommation d'électricité est en légère hausse par rapport à

l'exercice 2022/2023. De plus, les données de consommation géothermie du site Center Parcs Villages Nature Paris sont désormais comptées en scope 2, alors qu'elles étaient comptées en scopes 1 et 3 sur l'exercice fiscal 2022/2023.

Tableau détaillé de l'empreinte carbone 2023/2024 en location-based

Nom de la catégorie	Année de référence (2018/2019)	2022/2023	2023/2024	Variation N / année de référence (en %)	Variation N / N-1 (en %)
Scope 1					
Direct land use change	0	0	0	N/A	N/A
Fugitive emissions	5 816	5 128	4 070	- 30 %	- 21 %
Mobile combustion	1 313	877	1 025	- 22 %	17 %
Stationary combustion	112 729	95 892	96 872	- 14 %	1 %
TOTAL SCOPE 1	119 858	101 897⁽¹⁾	101 966	- 15 %	0 %
Scope 2					
Purchased heat and electricity (location-based)	54 033	39 222	40 463	- 25 %	3 %
TOTAL SCOPE 2 (LOCATION-BASED)	54 033	39 222	40 463	- 25 %	3 %
Scope 3					
Business Travel	738	931	842	14 %	- 9 %
Capital Goods	34 806	45 351	37 270	7 %	- 18 %
Catering	244 527	168 929	212 897	- 13 %	26 %
Clients Transportation	438 373	502 161	449 317	2 %	- 11 %
Employee commuting	23 257	17 355	22 239	-4 %	28 %
Franchises	0	2 322	3 633	N/A	56 %
Fuel and energy related activities	30 483	20 156	16 844	- 45 %	- 16 %
Investments	9 019	3 176	1 441	- 84 %	- 55 %
Purchased goods and services	197 474	198 311	289 136	46 %	46 %
Use of sold products	13 251	22 899	19 749	49 %	-14 %
Waste generated in operations	7 576	10 587	14 001	85 %	32 %
TOTAL SCOPE 3 (LOCATION-BASED)	999 504	992 179⁽¹⁾	1 069 639	7 %	8 %
TOTAL GÉNÉRAL (LOCATION-BASED)	1 173 396	1 133 298⁽¹⁾	1 209 798	3%	7%

(1) Les données de l'année 2022/2023 sont recalculées suite aux modifications de facteur d'émission, notamment pour le gaz (avec l'adoption du facteur d'émission européen).

La hausse constatée de l'empreinte carbone sur le scope 2, malgré la baisse des consommations d'électricité et de réseau de chaleur, s'explique par une nouvelle approche de l'ADEME sur cet exercice fiscal par rapport à celui de 2022/2023. Cette année, les données

de facteurs d'émission par pays (en dehors de la France) ne distinguent plus la composante scope 2 (combustion à la centrale) de celle du scope 3 (transport, amont, distribution et pertes). Tout l'impact est donc désormais comptabilisé en scope 2.



4.4.4 S'adapter aux conséquences du changement climatique

Contexte

Le changement climatique constitue un risque majeur pour le secteur du tourisme, notamment par l'augmentation de la fréquence et l'intensité de phénomènes climatiques majeurs (inondations, tempêtes, vagues de chaleur...). Parallèlement aux efforts d'atténuation, des mesures d'adaptation en ligne avec l'article 7 de l'Accord de Paris définissant l'objectif mondial d'« améliorer la capacité d'adaptation, renforcer la résilience et réduire les vulnérabilités au changement climatique » doivent être prises.

Gouvernance

L'approche adaptation au changement climatique est gérée par l'équipe Risque et Assurance, l'équipe RSE Groupe, en coordination avec les Directions Risques des sites.

Plan d'actions

Analyse des risques climatiques

Une première étude des risques climatiques a été réalisée en 2018 et a permis de cartographier les principaux risques physiques susceptibles de toucher les sites et l'ensemble de la chaîne de valeur du Groupe.

En 2022, pour approfondir l'analyse des risques climatiques, le Groupe a été accompagné par un organisme externe pour :

- ◆ obtenir des données quantifiées climatiques pour chaque site du Groupe ;
- ◆ identifier les aléas climatiques majeurs et les sites les plus exposés en termes absolu et financier.

Cette analyse est conforme aux recommandations de la TCFD (*Task Force on Climate-Related Financial Disclosures*) sur l'évaluation des risques physiques. Elle prend en compte deux scénarios du GIEC : SSP2-4.5 (scénario intermédiaire le plus optimiste atteignable) et SSP5-8.5 (scénario pessimiste avec un développement basé sur les énergies fossiles). Les risques physiques sont évalués selon trois temporalités : données climatiques actuelles, projections à 2030 et 2050 pour chacun des deux scénarios. D'ici 2030, selon le scénario SSP5-8.5, une partie des sites en exploitation du Groupe analysés dans l'étude sont considérés comme présentant un risque fort (22 %), notamment dû à des risques de glissement de terrain et tempête d'hiver à la montagne, à des risques d'inondations pour certains sites sur le littoral ou à proximité de cours d'eau, et à des risques de stress hydriques pour certains sites en Espagne, identifiés également par l'analyse Aqeduct (cf. 4.2.2.).

En complément des études menées en 2022, le Groupe, en collaboration avec un cabinet de conseil en 2023, a conduit une évaluation des risques et des enjeux hydriques sur l'ensemble des sites Center Parcs en France. Cette évaluation a pris en compte divers aléas tels que les inondations, la remontée des nappes phréatiques, les tempêtes, la grêle, le risque de sécheresse, ainsi que les phénomènes de retrait-gonflement des argiles (RGA). Cette nouvelle analyse permet de mieux caractériser les risques liés à l'eau et constitue une base solide pour la hiérarchisation des actions à déployer en priorité.

Plan d'adaptation aux risques climatiques

Par ailleurs, le Groupe s'est fixé pour objectif de définir un plan d'adaptation pour les sites les plus exposés aux risques climatiques d'ici 2027, avec pour première étape, la définition d'une méthode opérationnelle correspondant à nos métiers et à notre organisation pour fin 2025. La première étape consiste à déterminer une méthodologie robuste et opérationnelle, qui pourra être prise en main par les équipes des sites concernés et les équipes Risque. Durant l'exercice fiscal 2023/2024, la méthodologie OCARA a été testée avec l'accompagnement d'un cabinet expert sur deux sites Center Parcs pilotes. Elle vise à établir un plan avec des actions priorisées selon leur impact sur la résilience face aux risques identifiés, et de leur faisabilité opérationnelle.

De plus, l'anticipation d'évènements climatiques plus intenses comme des fortes pluies, des tempêtes, des fortes chaleurs est dorénavant intégrée dans la gestion courante des espaces verts. Ainsi au cours de l'année, des travaux et mesures spécifiques ont été menés sur les lacs et boues afin d'optimiser la circulation et l'absorption de l'eau en cas de fortes pluies. Des mesures contre le risque incendie sont par ailleurs renforcées sur les espaces verts.

L'augmentation de la fréquence et l'intensité d'évènements climatiques est également considérée lors du choix de nouveaux projets immobiliers, développés en interne ou avec un partenaire. Les risques climatiques et opportunités en matière environnementale (ex. proximité d'une gare) et d'acceptabilité sociale sont revus lors du choix du terrain via un outil d'aide à la décision, et partagés en Comité Immobilier.

Résultats

D'ici 2030, selon le scénario SSP5-8.5, 22 % des sites en exploitation du Groupe analysés sont considérés comme présentant un risque fort face aux différents risques climatiques.

4.4.5 Préserver la biodiversité et sensibiliser nos clients à la nature

Depuis sa création, le Groupe a une relation particulière avec son environnement naturel. En tant qu'opérateur de tourisme, l'attrait des sites du Groupe est fortement lié à la beauté des sites naturels alentours, des paysages et des spécificités de chaque territoire, à l'image des Domaines Center Parcs qui offrent aux clients l'occasion de se ressourcer en famille, au cœur d'espaces naturels préservés.

Depuis, de nombreuses actions sont menées :

- ◆ en phase d'exploitation, tant du point de vue de l'entretien des espaces verts que de l'effort de sensibilisation des clients ;
- ◆ en phase de construction, en optimisant l'implantation des bâtiments, et en créant des aménagements paysagers s'inspirant du patrimoine végétal local ;
- ◆ en phase de développement, en privilégiant la recherche de sites déjà artificialisés et en intégrant des critères sur la biodiversité dans la grille d'évaluation des projets immobiliers.

Ces actions s'appuient sur une expertise interne, mais aussi sur des expertises externes (bureaux d'études, associations environnementales).

4.4.5.1 Une entreprise engagée en faveur de la préservation de la biodiversité

Contexte

Le développement de nouveaux projets, la fréquentation touristique sur nos résidences et domaines, l'offre de restauration ou les aménagements paysagers sont autant d'activités qui engendrent des pressions sur la biodiversité ordinaire ou remarquable. Dans un contexte de dégradation majeure de la biodiversité au niveau mondial, le Groupe a élaboré en 2021 une feuille de route biodiversité. Celle-ci a permis d'établir un diagnostic des impacts et des dépendances du Groupe vis-à-vis de la biodiversité, et de collecter et synthétiser les actions menées par différentes Directions, et de définir un plan d'actions pour cinq ans. La méthodologie officielle « Entreprises engagées pour la nature – act4nature France » du Ministère de la Transition Écologique, portée par l'Office Français de la Biodiversité, a été suivie. La feuille de route biodiversité établie dans le cadre de cette méthodologie concerne les sites français des marques **Pierre & Vacances** et **Center Parcs**, gérés par le Groupe, mais la dynamique bénéficie aussi aux autres *Business Lines* du Groupe sur un périmètre européen. Dans le cadre du suivi des engagements du Groupe, un bilan d'exécution des deux premières années a été remis à l'Office français de la biodiversité en juin 2023, et le prochain sera réalisé en 2025 pour évaluer l'avancement du plan d'actions.

Gouvernance

La feuille de route biodiversité est coordonnée par la Direction RSE du Groupe et co-construite avec les marques.

La Direction RSE Groupe apporte son expertise sur des sujets spécifiques auprès des équipes opérationnelles (support de communication, plans de gestion écologique), développe des outils d'aide à la décision permettant d'améliorer la qualité écologique des projets et fait remonter les sujets liés à la biodiversité au niveau des instances de direction.

L'avancée de la feuille de route est partagée lors des réunions régulières avec le COMEX.

Plan d'actions

L'objectif du Groupe est de limiter son empreinte sur la biodiversité en vue d'aller vers une contribution au développement de la biodiversité.

La feuille de route se décline en plusieurs actions. Celles-ci portent sur la gestion de la biodiversité en phase de développement (artificialisation) et en phase d'exploitation (eau, alimentation, gestion des espaces verts), sur la participation aux dynamiques des territoires et sur la collaboration avec les parties prenantes (clients, collaborateurs, fournisseurs).

Center Parcs Europe

Un des grands chantiers de la feuille de route est la mise en place de plans de gestion écologique, volontaires, sur l'ensemble des sites **Center Parcs Europe** d'ici 2027. L'objectif de ces plans est de structurer et formaliser l'approche des parcs liée à la biodiversité et s'appuyer sur une méthodologie éprouvée pour renforcer la robustesse des actions déjà existantes, le tout en rassemblant tous les métiers. Durant l'exercice fiscal 2023/2024, 11 nouveaux parcs ont développé un plan de gestion écologique. Par ailleurs, le partenariat avec les associations locales se poursuit, comme au Domaine Center Parcs Les Ardennes avec l'association naturaliste belge Natagora ou sur Center Parcs les Landes de Gascogne avec l'association Sepanlog.

Pierre & Vacances France

Les Normes et Standards de **Pierre & Vacances France** s'appliquent également aux franchises. Ils concernent l'interdiction d'utiliser des produits phytosanitaires et d'engrais chimique, la mise en place d'au moins une action de préservation de la biodiversité (par exemple : pratiquer la fauche tardive, aménager des zones mellifères) et de la ressource en eau (par exemple : récupération des eaux de pluies, paillage).

maeva

Des éco-gestes dédiés biodiversité sont adressés aux clients *via* plusieurs supports : le site *maeva.com*, les livrets d'accueil digitaux *maeva Home* et l'application *Camp'maeva*. Ils sont également visibles au sein des établissements affiliés Campings *maeva*. Par ailleurs, un volet biodiversité est également intégré dans le cadre de l'accompagnement à la transition écologique des établissements affiliés Campings *maeva* avec par exemple des recommandations pour protéger les espèces vivantes présentes sur le site ou encore les espaces naturels environnants.

Résultats

- ◆ 12 critères sur la biodiversité sont pris en compte dans la grille d'évaluation des projets immobiliers mentionnée au chapitre 4.1. Par exemple la distance à une zone protégée ou encore la part de surface artificialisée avant-projet.
- ◆ 18 plans de gestion écologique effectifs ou initiés durant l'exercice fiscal 2023/2024, soit 44 % des sites Center Parcs Europe.

4.4.5.2 Offrir une expérience de vacances tournée vers la nature

En tant qu'opérateur touristique, nous avons l'opportunité de pouvoir faire vivre des expériences à nos clients pendant leur séjour. La volonté de sensibiliser petits et grands à la nature est un élément constitutif de la démarche RSE du Groupe. Les équipes sont convaincues de la force de l'émotion : en offrant des expériences en lien avec la nature, petits et grands auront d'autant plus envie de la découvrir et la protéger. Les familles profitent ainsi de ces périodes de vacances et de week-end, propices à la découverte et aux expériences mémorables en famille, pour sensibiliser les clients à la nature. Au-delà des fermes pédagogiques présentes sur Center Parcs et sur des villages Pierre & Vacances, des activités en lien avec la nature sont proposées aux familles.

Contexte

Les résidences et villages Pierre & Vacances sont localisés dans des destinations très variées, souvent au cœur d'environnements naturels (montagne, bords de mer, campagne) et les domaines Center Parcs dans des espaces forestiers. Le Groupe porte l'ambition de mettre en valeur ce capital naturel et de le faire découvrir à ses clients.

Gouvernance

Les équipes Marketing de **Pierre & Vacances** et de **Center Parcs Europe** sont en charge de la mise en œuvre opérationnelle du déploiement des activités nature et en lien avec les territoires. Elles sont appuyées par les équipes de chaque site et, pour certaines activités, des équipes espaces verts et biodiversité qui leur apportent une expertise scientifique sur les activités proposées.

Politiques et plan d'actions

Center Parcs Europe

La *Business Line* a intégré la nature dans sa nouvelle identité de marque : *we inspire all to truly connect with nature and each other*. Ainsi, **Center Parcs Europe** souhaite réorienter l'expérience client, de l'historique expérience aqualudique vers une reconnexion aux autres et à la nature basée sur le concept de *Edutainment* pour apprendre à comprendre et protéger la nature tout en s'amusant. Pour cela, Center Parcs compte déployer d'ici 2025 une activité « Ranger » en lien avec la biodiversité locale sur chaque site. L'objectif est de faire connaître et redécouvrir la biodiversité locale et ordinaire aux clients.

Par exemple, une application *Nature Discovery* est en place sur les sites de Bispinger Heide en Allemagne et De Vossemeren aux Pays-Bas pour améliorer l'attractivité des parcours biodiversité en accès libre. Cette application prend en compte les spécificités de chaque site (espèces présentes, par exemple) pour que les clients puissent vivre le parcours en réalité augmentée (apprendre à reconnaître des chants d'oiseaux, par exemple).

Par ailleurs, le 22 mai 2024, jour mondial de la biodiversité, chaque Center Parcs a organisé une fête de la biodiversité pour sensibiliser collaborateurs et clients.

Pierre & Vacances France

Pour la *Business Line*, une attention particulière est portée à la sensibilisation des enfants, avec pour objectif de proposer une activité intégrant une sensibilisation à la protection de la nature sur tous les villages. Cette activité est proposée sur certains villages Pierre & Vacances. Ainsi, pour les enfants de 3 à 6 ans, 2 activités Nature sont proposées : Jardinier et Fermier.

Par ailleurs, une sensibilisation à l'environnement est dispensée dans le cadre des autres activités proposées aux enfants : à titre d'exemple, dans l'activité Espion, les enfants mènent l'enquête sur la disparition des espèces animales à partir du jeu de société « Défis animaux » ; dans l'activité Artiste, ils vont s'initier au land art en réalisant une tête de lion avec des feuilles mortes. Au sein de certaines résidences, des points de collecte sont mis en place afin de récupérer des bouteilles en plastique, rouleaux d'essuie-tout, qui serviront aux activités manuelles des enfants pour les sensibiliser au recyclage et au zéro déchet.

Résultats

- ◆ 41 % des sites Center Parcs proposent une activité nature en lien avec la biodiversité unique du site ou l'environnement local.
- ◆ 100 % des Villages Pierre & Vacances en France disposant de clubs enfants proposent une activité nature.

4.5 Taxonomie Verte

4.5.1 Le cadre réglementaire européen de la Taxonomie Verte

Le règlement Taxonomie (UE) 2020/852, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2022, établit un système commun de classification des activités économiques pour les entreprises et les investisseurs européens. Ce cadre vise à identifier les activités considérées comme durables sur le plan environnemental, afin d'orienter les investissements vers des projets durables.

Le Groupe est concerné par les obligations du règlement sur la Taxonomie Verte sur ses activités immobilières, et depuis cette année sur ses activités touristiques.

Cette année, la taxonomie couvre 6 objectifs environnementaux : l'atténuation et l'adaptation au changement climatique, l'eau, la pollution, l'économie circulaire et la biodiversité.

4.5.2 Présentation du périmètre, de la gouvernance et de l'approche

La Direction RSE et la Direction Financière du Groupe PVCP ont collaboré étroitement pour identifier et définir les activités éligibles à la taxonomie verte, la revue des analyses des *Business Lines* et le calcul des indicateurs au niveau Groupe. Les *Business Lines* ont été mobilisées pour la collecte des données, leur analyse au vu des critères de la taxonomie, et plus spécifiquement pour établir l'alignement des activités.

Ainsi, parmi les 6 objectifs énoncés plus haut, 3 objectifs et les activités liées suivantes ont été identifiés comme éligibles à la taxonomie verte en considérant l'activité du Groupe et la matérialité des montants concernés :

- ◆ la biodiversité, via l'activité 2.1. *Hôtels, villages de vacances, campings et hébergements similaires*, introduite en juin 2023 par l'objectif de protection et restauration de la biodiversité et des éco-systèmes. Les activités relatives aux hôtels en propriété ou en location sont éligibles au titre de cette activité ;
- ◆ l'atténuation et l'adaptation au changement climatique via :
 - les activités liées au transport et aux flottes louées par le Groupe (6.4. *Exploitation de dispositifs de mobilité des personnes, cyclo logistique* ; 6.5. *Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers*) ;

- le bâti construit et vendu dans le cadre de son activité immobilière, ou loué par le Groupe dans le cadre de son activité touristique (7.1. *Construction de bâtiments neufs* ; 7.2. *Rénovation des bâtiments existants* ; 7.3. *Équipements d'efficacité énergétique*) ;

- les études spécifiques (9.1. *Activités d'ingénierie/conseil technique* ; 9.3. *Services de performance énergétique*).

Pour ce qui est du périmètre d'analyse, toutes les entités consolidées selon la méthode d'intégration globale ont été considérées conformément au règlement Taxonomique, à l'exception de maeva qui, en tant que plateforme de distribution est non éligible au sens Taxonomique. Cette dernière est bien prise en compte dans les montants non éligibles. Les *Business Lines* Center Parcs Europe et Pierre et Vacances constituent le cœur de l'analyse, tant pour l'activité touristique qu'immobilière.

4.5.3 Présentation des indicateurs taxonomiques pour 2023/2024

Chiffre d'affaires

L'indicateur d'éligibilité est calculé en réalisant le ratio du total du chiffre d'affaires des activités éligibles par le total du chiffre d'affaires consolidé du Groupe (pour plus d'information sur celui-ci, se référer aux notes 1.27 et 1.25 des principes comptables du chapitre « 5. Etats financiers »).

Le Chiffre d'Affaires éligible au titre de la taxonomie verte est issu des activités immobilières liées à la construction ou à la rénovation de bâtiments destinés à la vente (CCM/CCA 7.1 ou 7.2) et à l'activité touristique de vente d'hébergements (BIO 2.1).

Les activités éligibles représentent 80,3% du CA. Ceci s'explique par la non éligibilité du Chiffre d'affaires liée aux activités sur les sites (restauration, animations, boutiques, prestations de service...) externalisées dont le Groupe ne perçoit que des commissions ; aux honoraires de syndic & multipropriété, aux franchises et mandats de gestion, aux marges de commercialisation et chiffre d'affaires réalisé par la *Business Line* maeva.

L'alignement du CA des activités immobilières (CCM/CCA 7.1 et 7.2) est nul, du fait de la faible part du CA immobilier dans le du CA du Groupe (3%), et du non-respect des critères taxonomiques.

CapEx

Les dépenses d'investissements (CapEx) sont liées aux rénovations lourdes ou légères des actifs opérés ou visant à être opérés par le Groupe (7.2, 7.3) et les investissements qui entretiennent les immobilisations corporelles relatives à l'activité tourisme (BIO 2.1).

L'indicateur d'éligibilité est calculé en réalisant le ratio du montant total des investissements (constitués des acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles, incluant les droits d'utilisation enregistrés au titre d'IFRS 16) liés aux activités éligibles des différentes *Business Lines* par le montant total des acquisitions. Ainsi, sur l'exercice 2023/2024, le montant total des CapEx éligibles représente 73% des CapEx du Groupe, et le montant des CapEx - liés à l'activité immobilière- alignés est nul. Ceci s'explique notamment par le fait que certaines dépenses de rénovation et relatives à l'amélioration du bâti sont difficiles à identifier dans notre organisation actuelle.

Par ailleurs, l'alignement des actifs enregistrés au titre d'IFRS 16 individuellement éligibles n'a pas été considéré, étant rattachés à l'objectif Biodiversité (BIO 2.1), non soumis à analyse de l'alignement pour ce premier exercice.

OpEx

L'indicateur d'éligibilité prend en compte les OpEx liés à la recherche et au développement, aux mesures légères de rénovation des bâtiments, à l'entretien et aux réparations, ainsi qu'à l'entretien quotidien des actifs corporels par l'entreprise ou par un tiers sous-traitant, et aux locations court terme. Ainsi, le montant total des OpEx éligibles représente 91 % des OpEx du Groupe, au sens restreint de la taxonomie, et le montant des dépenses alignées 0,8 %.

Pour établir les ratios d'éligibilité, une analyse approfondie d'un site représentatif par pays à la maille des comptes comptables sociaux a été réalisée sur la *Business Line* **Center Parcs Europe** (représentant 54 % des OpEX éligibles). La valeur des activités taxonomiques éligibles identifiées sur les sites analysés a été extrapolée à l'ensemble des sites du même pays. Pour les autres *Business Lines* touristiques, l'analyse a été faite en prenant l'ensemble des sites afin de définir le périmètre éligible aux différents objectifs environnementaux.

Mise en perspective des indicateurs

Les indicateurs de la Taxonomie ne permettent que partiellement de rendre compte des efforts menés par le Groupe en matière de durabilité, notamment par le *Business Model* du Groupe. En effet, le Groupe agit comme exploitant de résidences et domaines dont il ne détient pas la propriété. Pour autant, il est tenu par une relation étroite avec les propriétaires (institutionnels ou individuels) de ces sites, *via* un bail commercial d'une durée comprise généralement entre 9 et 12 ans. Les dépenses structurantes d'investissement qui permettent l'amélioration de la durabilité du bâti, telle qu'entendue par la taxonomie européenne, sont majoritairement à la charge des propriétaires du bâti.

Par ailleurs, nous travaillons à adapter nos systèmes actuels à la complexité des critères de la taxonomie verte.

Tableaux règlementaires

Part du chiffre d'affaires issue des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie — Informations pour l'année 2023/2024

Exercice N	2023/2024		Critères de contribution substantielle							Critères d'absence de préjudice important (« critères DNSH ») (h)							Part du chiffre d'affaires alignée sur la taxonomie (A.1) ou éligible à la taxonomie (A.2), année N-1 (18)	Catégorie activité habitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)
	Code (a) (2)	Chiffre d'affaires (3)	Part du chiffre d'affaires, année N (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité (10)	Atténuation au changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Économie circulaire (15)	Biodiversité (16)	Garanties minimales (17)			
Activités économiques (1)		€	%	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	%	H	T	
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																			
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1.)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,12 %			
Dont habitantes		-	-													-	H		
Dont transitoires		-	-													0,12 %		T	
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (g)																			
				EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)										
Construction de bâtiments neufs (e)	CCM 7.1/CCA 7.1/CE 3.1	26 220 910	1,44 %	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL							1,37 %			
Rénovation de bâtiments existants	CCM 7.2/CCA 7.2/CE 3.2	54 652 000	3,01 %	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL							4,66 %			
Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires	BIO 2.1	1 378 212 000	75,81 %	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL							0,00 %			
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2.)		1 459 084 910	80,26 %	4,45 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	75,81 %							6,03 %			
A. Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie (A.1. + A.2.)		1 459 084 910	80,26 %	4,45 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	75,81 %							6,15 %			
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie		358 877 000	19,74 %																
TOTAL (A. + B.)		1 817 961 910	100 %																



Part du chiffre d'affaires issue de produits ou de services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie par objectif environnemental — Informations pour l'année 2023/2024

	Part du Chiffre d'affaires/Chiffre d'affaires total	
	Alignée sur la taxonomie par objectif	Éligible à la taxonomie par objectif
CCM	0 %	4 %
CCA	0 %	4 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	4 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	76 %

Part des CapEx issue des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie — Informations pour l'année 2023/2024

Exercice N	2023/2024		Critères de contribution substantielle							Critères d'absence de préjudice important (« critères DNSH ») (h)										Part des CapEx alignée sur la taxonomie (A.1.) ou éligibles (A.2.) à la taxonomie, année N-1 (18)	Catégorie activité habitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)
	Code (a) (2)	CapEx (3)	Part des CapEx, année N (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité (10)	Atténuation au changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Économie circulaire (15)	Biodiversité (16)	Garanties minimales (17)						
Activités économiques (1)		€	%	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	%	H	T			
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																						
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																						
Rénovation de bâtiments existants (d)	CCM 7.2	329 073,32	0,15 %	OUI	NON	N/EL	N/EL	NON	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,75 %		T			
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM 7.3	37 913,97	0,02 %	OUI	NON	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	2,64 %	H				
CapEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1.)		366 987,29	0,17 %	0,17 %	-	-	-	-	-	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	3,40 %					
Dont habitantes		37 913,97	0,02 %							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	2,64 %	H				
Dont transitoires		329 073,32	0,15 %							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,75 %		T			
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (g)																						
				EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)													
Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires	BIO 2.1	141 197 000	66,00 %	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,00 %					
Rénovation de bâtiments existants (e)	CCM 7.2/ CCA 7.2/ CE 3.2	4 422 927	2,07 %	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								0,00 %					
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM 7.3/ CCA 7.3	10 136 086	4,74 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								26,19 %					
CapEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2.)		155 756 013	72,81 %	6,81 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	66,00 %								72,94 %				
A. CapEx des activités éligibles à la taxonomie (A.1 + A.2)		156 123 000	72,98 %	6,98 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	66,26 %								76,34 %				
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																						
CapEx des activités non éligibles à la taxonomie		57 811 000	27,02 %																			
TOTAL (A. + B.)		213 934 000	100 %																			



Part des CapEx issue de produits ou de services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie par objectif environnemental — Informations pour l'année 2023/2024

	Part des CapEx/Total des CapEx	
	Alignée sur la taxonomie par objectif	Éligible à la taxonomie par objectif
CCM	0,17 %	7 %
CCA	0 %	7 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	2 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	66 %

Part des Opex issue des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie — Informations pour l'année 2023/2024

Exercice N	2023/2024			Critères de contribution substantielle							Critères d'absence de préjudice important (« critères DNSH ») (h)										Part des OpEx alignée sur la taxonomie (A.1.) ou éligibles à la taxonomie (A.2.), année N-1 (18)	Catégorie activité habilitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)
	Code (a) (2)	OpEx (3)	Part des OpEx, année N (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité (10)	Atténuation au changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Économie circulaire (15)	Biodiversité (16)	Garanties minimales (17)							
Activités économiques (1)		€	%	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	%	H	T				
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																							
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																							
Services spécialisés en lien avec la performance énergétique des bâtiments	CCM 9.3	305 000	0,19 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,00 %	H					
Exploitation de dispositifs de mobilité des personnes, cyclologistique (d)	CCM 6.4 / CCA 6.4	967 332	0,60 %	OUI	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,00 %						
OpEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1.)		1 272 332	0,79 %	0,79 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,00 %						
Dont habilitantes		305 000	0,19 %							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,00 %	H					
Dont transitoires		0	0,00 %							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,00 %		T				
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (g)																							
				EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)														
Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires	BIO 2.1	136 189 963	84,93 %	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,00 %						
Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers (e)	CCM 6.5 / CCA 6.5	8 910 184	5,56 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,00 %						
OpEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2.)		145 100 147	90,48 %	5,56 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	84,93%							72,97 %						
A. OpEx des activités éligibles à la taxonomie (A.1 + A.2)		146 372 480	91,28 %	6,35 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	84,93%							72,97 %						
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																							
OpEx des activités non éligibles à la taxonomie		13 991 484	8,72 %																				
TOTAL (A. + B.)		160 363 963	100 %																				



Part des OpEx concernant des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie par objectif environnemental — Informations pour l'année 2023/2024

	Part des OpEx/Total des OpEx	
	Alignée sur la taxonomie par objectif	Éligible à la taxonomie par objectif
CCM	1 %	6 %
CCA	1 %	6 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	85 %

(a) Le code est composé de l'abréviation correspondant à l'objectif auquel l'activité peut contribuer de manière substantielle, ainsi que du numéro de section attribué à l'activité dans l'annexe relative à cet objectif, à savoir :

- CCM pour Atténuation du changement climatique
- CCA pour Adaptation au changement climatique
- WTR pour Ressources aquatiques et marines
- CE pour Économie circulaire
- PPC pour Prévention et réduction de la pollution
- BIO pour Biodiversité et Écosystèmes

Par exemple, le code correspondant à l'activité « Boisement » sera le suivant : CCM 1.1.

(b) OUI – Activité éligible à la taxonomie et alignée sur la taxonomie en ce qui concerne l'objectif environnemental visé ;

NON – Activité éligible à la taxonomie mais non alignée sur la taxonomie en ce qui concerne l'objectif environnemental visé ;

N/EL – Non éligible : activité non éligible à la taxonomie en ce qui concerne l'objectif environnemental visé.

(c) Lorsqu'une activité économique contribue de manière substantielle à plusieurs objectifs environnementaux, les entreprises non financières indiquent, en caractères gras, l'objectif environnemental le plus pertinent aux fins du calcul des ICP des entreprises financières, en évitant le double comptage. Dans le calcul de leurs ICP respectifs, lorsque l'utilisation du financement n'est pas connue, les entreprises financières calculent le financement des activités économiques contribuant à plusieurs objectifs environnementaux au titre de l'objectif environnemental le plus pertinent déclaré en caractères gras dans le présent modèle par les entreprises non financières. Un objectif environnemental ne peut être déclaré qu'une fois en gras sur une ligne afin d'éviter le double comptage des activités économiques dans les ICP des entreprises financières. Cette disposition ne s'applique pas au calcul de l'alignement des activités économiques sur la taxonomie pour les produits financiers définis à l'article 2, point 12, du règlement (UE) 2019/2088.

Les entreprises non financières déclarent également le degré d'éligibilité et d'alignement par objectif environnemental, y compris l'alignement sur chacun des objectifs environnementaux pour les activités contribuant de manière substantielle à plusieurs objectifs, en utilisant les modèles des onglets CA (2), CapEx (2) et OpEx (2) :

(d) Une même activité peut être conforme à un ou plusieurs objectifs environnementaux pour lequel/lesquels elle est éligible.

(e) Une même activité peut être éligible à la taxonomie mais non conforme aux objectifs environnementaux visés.

(f) EL – Activité éligible à la taxonomie pour l'objectif visé ;

N/EL – Activité non-éligible à la taxonomie pour l'objectif visé.

(g) Les activités ne doivent être déclarées dans la section A.2 du présent modèle que si elles ne sont conformes à aucun des objectifs environnementaux pour lesquels elles sont éligibles. Les activités qui sont conformes à au moins un objectif environnemental doivent être déclarées dans la section A.1 du présent modèle.

(h) Pour une activité à déclarer dans la section A.1, tous les critères DNSH et toutes les garanties minimales doivent être respectés. Pour les activités reprises dans la section A.2, les entreprises non financières peuvent choisir de remplir ou non les colonnes 5 à 17. Les entreprises non financières peuvent indiquer, dans la section A.2, la contribution substantielle et les critères DNSH qu'elles remplissent ou ne remplissent pas en utilisant :

- pour la contribution substantielle — les codes OUI/NON et N/EL au lieu de EL et N/EL

- pour les critères DNSH — les codes OUI/NON.

4.6 Note méthodologique

Le périmètre de référence couvre l'ensemble des *Business Lines* détenues à plus de 50 % par le Groupe au 30 septembre de l'année N. Le *reporting* social et environnemental de la marque Adagio est inclus dans le Document d'enregistrement universel du Groupe Accor, la marque ayant rejoint son programme de développement durable depuis l'exercice 2015-2016.

L'empreinte carbone liée aux émissions scope 1 et scope 2 des sites Adagio sous mandat d'exploitation PVCP (opérés en direct par le Groupe PVCP) est incluse à hauteur de 50 % dans le poste « Investissements » du scope 3 de l'empreinte carbone du Groupe PVCP conformément aux méthodes de calcul recommandées par le GHG Protocol.

4.6.1 Gouvernance

Données reportées

La Déclaration annuelle de Performance Extra-Financière se fonde sur :

- ♦ des indicateurs sociaux, environnementaux et sociétaux établis selon un protocole décrivant précisément les indicateurs, leurs méthodes de calcul et de contrôle interne et les responsabilités dans la collecte des données ;
- ♦ des informations et des indicateurs suivis par les départements concernés et transmis pour le rapport.

Responsabilités

Le Département RSE, en charge de la réalisation de la DPEF et de la consolidation du *reporting* RSE du Groupe, est garant de l'application du protocole, du respect des périmètres de *reporting* et des méthodologies de collecte des données.

Il doit donc s'assurer du lancement de la collecte des données, de la fiabilité des données transmises par les Responsables d'activités, de la consolidation de certains indicateurs et de la transmission des données RSE quantitatives et qualitatives pour publication (structuration des données et transmission aux équipes en charge de la publication).

Afin d'assurer la consolidation des indicateurs chiffrés du *reporting* RSE du Groupe, plusieurs niveaux de responsabilité sont identifiés au sein de l'organisation :

- ♦ pour les données sociales : les équipes du SIRH sont en charge de la consolidation et de la vérification à l'échelle du Groupe ;
- ♦ pour les données environnementales et sociétales : chaque Direction opérationnelle est en charge de la collecte des données environnementales et s'assure de la fiabilité des données à son niveau.

L'ensemble des données sociales, environnementales et sociétales sont ensuite consolidées par le Département RSE qui veille à la cohérence des indicateurs à l'échelle du Groupe, en lien avec la stratégie RSE.

Par ailleurs, l'empreinte carbone du Groupe est calculée par l'équipe RSE sur la base des données environnementales du Groupe et des données disponibles auprès de ses partenaires et prestataires.

Périmètre de publication

Il existe des différences de périmètre (données exclues ou incluses) au sein d'une même thématique (environnement, social, sociétal, politique achats responsables, démarche clients). Dans ce cas, le périmètre retenu et les critères associés sont explicités directement dans les tableaux de données ainsi que dans chaque fiche indicateur du protocole de *reporting*.

Les périmètres associés aux thématiques environnementales, sociales et sociétales sont décrits dans le chapitre 6.2 « Méthode de collecte des données » ci-après.

4.6.2 Périmètre et méthode de collecte des données

Données sociales

Le périmètre de *reporting*

Pour les données sociales, l'ensemble des salariés rémunérés par le Groupe est pris en compte, quelle que soit l'activité (immobilier ou tourisme) ou la marque (Center Parcs, Pierre & Vacances, maeva et Les Sénioriales qui représentent cependant une part non significative) dont ils dépendent, et ceci dans les 5 pays où le Groupe est présent (France, Belgique, Pays-Bas, Allemagne, Espagne).

Les équipes basées hors UE (Chine) sont exclues du périmètre de *reporting*. Elles représentent moins de 0,4 % des effectifs.

Enfin, les indicateurs ne prennent pas en compte les intérimaires, tout comme les deux sites Center Parcs en mandat de gestion (Sandur et Terhills).

Collecte et outils

Le pilotage et la collecte des données sociales sont gérés par les équipes Ressources Humaines de chaque pays.

Les différents pilotes coordonnent le recueil des données brutes *via* les outils de paie, le SIRH ou les outils de suivi propres à chaque pays. Les indicateurs sont ensuite consolidés par pays et au niveau Groupe.

Données environnementales

Le périmètre de reporting

Pour les données environnementales, le périmètre de référence couvre l'ensemble des unités d'exploitation du Groupe commercialisées depuis plus d'un an au 30 septembre 2024, hors Sénioriales (dont les consommations d'eau et d'énergie ne sont pas gérées par le Groupe), et hors résidences maeva gérées en multipropriété.

Concernant Villages Nature Paris, les données eau, énergie et déchets sont intégrées aux données Center Parcs Europe.

Les sites et résidences commercialisés mais non exploités (maeva, franchises...) sont exclus du présent reporting, ainsi que les multi-propriétés, gérées indépendamment.

Au total, sur l'exercice 2023/2024, 155 sites sont couverts par le périmètre de reporting des données environnementales sur les 166 sites exploités, représentant 99,8 % du chiffre d'affaires hébergement des 3 Business Lines concernées, dont :

- ◆ 32 sites Pierre & Vacances Espagne ;
- ◆ 96 sites Pierre & Vacances France ;
- ◆ 27 sites Center Parcs Europe. Les deux sites en mandat de gestion, Sandur et Terhills, ne sont pas inclus dans le périmètre.

Collecte et outils

- ◆ Sur le périmètre de Pierre & Vacances, le Groupe consolide les consommations d'eau et d'énergie à la charge des copropriétaires à bail. Les volumes de consommations intègrent donc les quotes-parts détenues par le Groupe pour chaque site. Le pilotage des consommations d'énergie se fait avec l'outil Deepki. Au siège, l'équipe de support stratégique assure le suivi des consommations d'eau et d'énergie des sites, réalise les rapprochements budgétaires et analyse les écarts. Elle épaulé par ailleurs les Responsables Régionaux de Maintenance en établissant des bilans et des alertes en cas de variations anormales non justifiées.
- ◆ Sur le périmètre de Center Parcs, la notion de quote-part ne s'applique pas. Le suivi des consommations d'eau, d'énergie et de production de déchets est effectué de manière hebdomadaire et mensuelle par le coordinateur énergie de chaque domaine. Les données mensuelles sont vérifiées par un expert interne qui les analyse, réalise les consolidations et suit les objectifs pour l'ensemble des sites en Europe. Le suivi des consommations d'énergie se fait pour une grande partie des sites avec l'outil Deepki.
- ◆ Pour Pierre & Vacances comme pour Center Parcs Europe, les données environnementales (en m³ ou en kWh) sont rapportées au nombre de nuitées d'hébergement, une nuitée correspondant à un hébergement loué pour une nuit quel que soit le nombre d'occupants.

Données sociétales

Les données achats, satisfaction client et construction sont directement fournies par les services concernés qui consolident ces indicateurs pour leur pilotage, et le périmètre est identique à celui des données environnementales. À noter que la Direction Achats a mis en œuvre une politique achats responsables fondée sur de nombreux indicateurs et objectifs chiffrés qui sont suivis et font l'objet de plan d'actions précis.

Concernant la part des achats locaux, tous les achats effectués par le Groupe sont pris en compte excepté les achats ne pouvant être locaux :

- ◆ en construction : meubles, accessoires fixes et équipements ; informatique et télécommunication ;
- ◆ en exploitation : énergie, télécom, services Internet.

Empreinte carbone

L'empreinte carbone du Groupe est calculée selon la méthodologie du GHG protocol. Elle intègre les émissions de CO₂eq de toutes les Business Lines. Le Groupe a procédé à un inventaire de ces émissions indirectes afin d'identifier les catégories du GHG protocol à inclure dans son empreinte carbone. Les émissions de CO₂eq liées aux consommations d'énergie sur les sites opérés par le Groupe sont calculées pour les sites couverts par le périmètre de reporting des données environnementales. Les émissions indirectes de gaz à effet de serre en tonnes équivalent CO₂ des catégories suivantes sont calculées pour les postes suivants : achats de biens et services, immobilisations corporelles, énergie amont, produits loués en amont, déplacements professionnels, déplacements domicile-travail, déchets générés en exploitation, utilisation de produits vendus, franchises, investissements, déplacements clients, restauration. Le calcul de cette empreinte est effectué selon les normes du GHG protocol pour tous les sites exploités par le Groupe depuis plus d'un an (cas particulier : scopes 1 et 2 d'Adagio – liés aux consommations des sites – compté en scope 3 et exclusion des sites multipropriété).

L'empreinte carbone du Groupe est calculée selon la méthodologie du GHG protocol. Elle intègre les émissions de CO₂e de toutes les Business Lines.

4.6.3 Notre contribution aux ODD

ODD	Notre contribution	Voir chapitres
Contribuer au dynamisme des territoires		
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Développement de l'emploi local, soutien de l'économie locale. ◆ Développement de relations durables avec les partenaires locaux pour favoriser l'acceptabilité du projet et son ancrage dans l'économie et la vie locale. 	4.2.3
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Maximisation du recours à des fournisseurs et prestataires locaux pour la construction et la rénovation. 	4.2.3 et 4.2.4
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Sensibilisation du client au territoire local et à ses richesses. ◆ Développement d'une offre de restauration responsable sur nos sites : produits locaux, bio, de saison. 	4.2.1 et 4.2.2
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Promotion des achats responsables : mise à jour de la politique achats responsables. ◆ Sélection et promotion de produits éco-labellisés dans la politique d'achats du Groupe. 	4.2.4
Engager nos collaborateurs		
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Accompagnement des salariés dans leur parcours et développement professionnel. ◆ Préservation de la santé et du bien-être des collaborateurs dans le respect de toutes les formes de diversité. ◆ Assurer la satisfaction et la sécurité des clients. 	4.3.2.2 ; 4.3.2.3 ; 4.3.2.4 ; 4.3.2.5 et 4.3.3
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Formation des salariés. 	4.3.2.3
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Assurer l'équilibre hommes/femmes au sein des équipes et des fonctions managériales. 	4.3.2.4
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Engagement du Groupe en matière de droits Humains. 	4.3.1.2
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Lutte contre toutes les formes de discrimination et promotion de la diversité. ◆ Actions solidaires menées par la Fondation autour de la famille et des enjeux modernes prioritaires. 	4.3.2.4 et 4.3.4
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Rédaction et validation de la Charte Éthique du Groupe. ◆ Conformité aux réglementations en vigueur. 	4.3.1
Accélérer notre transition écologique		
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Traitement des eaux usées, réduction de l'utilisation de produits chimiques et de matières dangereuses pour les eaux usées. ◆ Mesure d'optimisation des consommations d'eau (équipements hydro-économiques, gestion optimisée des eaux de piscine). ◆ Gestion écologique des eaux de pluie sur les nouveaux projets. 	4.4.2.2
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Augmentation de la production d'énergies renouvelables. ◆ Augmentation du nombre de contrats d'énergie verte. ◆ Développement de solutions pour promouvoir une mobilité durable. 	4.4.3 et 4.4.2.4
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Labellisation Clef Verte et écocertification de la construction. ◆ Tri et gestion des déchets <i>via</i> des filières spécifiques. ◆ Développement d'offres et d'activités en lien avec la nature et le patrimoine local. 	4.2.1 ; 4.4.2.3 ; 4.4.2.5 et 4.4.5.2
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Prise en compte du dérèglement climatique dans le choix des nouveaux sites. ◆ Réduction des émissions de CO₂. ◆ Identification des sites en zone de stress hydrique. 	4.4.1 ; 4.4.2.2 et 4.4.3
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Réalisation d'études d'impacts et respect de la biodiversité dans la construction et l'exploitation des sites. ◆ Plan de gestion de la biodiversité et suivi des espèces protégées sur les sites. ◆ Achat de bois issu de forêts gérées durablement (FSC/PEFC). ◆ Réduction des déchets. ◆ Éducation/sensibilisation des clients à la protection de la nature et à la préservation de l'environnement. 	4.4.2.3 et 4.4.5



4.7 Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière

Exercice clos le 30 septembre 2024

À l'Assemblée Générale,

♦ En notre qualité d'organisme tiers indépendant (« tierce partie »), accrédité par le COFRAC (Accréditation COFRAC Validation/Vérification, n° 3-1891, portée disponible sur www.cofrac.fr) et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de votre société (ci-après « l'Entité »), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur la conformité de la déclaration consolidée de performance

extra-financière, pour l'exercice clos le 30 septembre 2024 (ci-après la « Déclaration ») aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce et sur la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce (ci-après les « Informations ») préparées selon les procédures de l'Entité (ci-après le « Référentiel »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que

la déclaration consolidée de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Préparation de la déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le

temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration ou disponible(s) sur le site internet ⁽¹⁾.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations

sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de l'Entité

Il appartient à la direction de :

- ♦ sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- ♦ préparer une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les informations

prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;

- ♦ préparer la Déclaration en appliquant le Référentiel de l'Entité tel que mentionné ci-avant ;
- ♦ ainsi que mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie par le conseil d'administration.

(1) Agir pour un tourisme à impact positif - Groupe PVCP / section « Les ressources ».

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- ◆ la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- ◆ la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la

préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- ◆ le respect par l'Entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte), de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- ◆ la sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- ◆ la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de commerce, à notre programme de vérification constitué de nos procédures propres (Programme de vérification de la déclaration de performance extra-financière, du 16 juin 2024) et à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention, notamment l'avis technique de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, Intervention du commissaire aux comptes - Intervention de l'OTI - Déclaration de performance extra-financière, et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)⁽¹⁾.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 821-28 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des

procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de six personnes et se sont déroulés entre septembre et décembre 2024 sur une durée totale d'intervention de huit semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement

durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené une vingtaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions développement durable, ressources humaines, gestion des risques, achats, santé et sécurité et environnement.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- ◆ nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- ◆ nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- ◆ nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce en matière sociale et environnementale ainsi que de

respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2e alinéa du III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce ;

- ◆ nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 du Code de commerce lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ;
- ◆ nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;

(1) ISAE 3000 (révisée) - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

- ◆ nous avons vérifié que la Déclaration comprend une explication claire et motivée des raisons justifiant l'absence de politique concernant un ou plusieurs de ces risques conformément au I de l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
 - ◆ nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés ;
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considéré les plus importantes présentées en Annexe 1. Pour le risque de défaillance dans la relation avec les parties prenantes, nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante, pour les autres risques, des travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et dans une sélection d'entités listées ci-après : la société Pierre et Vacances Espagne, en particulier le site Benidorm East, et la société Center Parcs France, en particulier le site Les Landes de Gascogne ;
 - ◆ nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 du Code de commerce ;
 - ◆ nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'Entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
 - ◆ pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considéré les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail, sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices listées ci-dessus et couvrent entre 24 % et 33 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests (24 % des effectifs et 33 % des consommations d'énergie) ;
 - ◆ nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.
- Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 20 décembre 2024

L'organisme tiers indépendant

EY & Associés

Philippe Aubain

Associé, Développement Durable

Annexe 1 : informations considérées comme les plus importantes

Informations sociales

Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Moyenne annuelle des effectifs, turnover. ◆ Taux de retour des saisonniers (périmètre Pierre et Vacances France). ◆ Taux de fréquence, taux de gravité des accidents du travail. ◆ Part des COMEX/CODIR composés de 30 % de femmes à minima. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ L'emploi (attractivité, rétention). ◆ La santé et la sécurité (actions de prévention). ◆ L'égalité de traitement (égalité hommes / femmes). ◆ La sensibilisation des collaborateurs au développement durable.

Informations environnementales

Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Consommations d'énergie par nuitée. ◆ Part d'énergie renouvelable dans les consommations d'énergie globales pour Center Parcs (en kWh). ◆ Émissions de gaz à effet de serre en tonnes équivalent CO₂ : <ul style="list-style-type: none"> - Scope 1 ; - Scope 2 ; - Scope 3, dont : <ul style="list-style-type: none"> - Achats de biens et services, - Activités liées aux combustibles et à l'énergie, - Déchets générés en phase d'exploitation, - Déplacements domicile-travail, - Franchises, - Utilisation des produits vendus, - Autres émissions liées à l'aval – Déplacements des clients et restauration. ◆ Consommations d'eau par nuitée. ◆ Taux de tri des déchets d'exploitation pour Center Parcs. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ La stratégie Réinvention 2025 et ses implications sur la stratégie RSE du Groupe, ainsi que sa déclinaison au niveau des BL. ◆ Le suivi des énergies, dont les énergies renouvelables, et des consommations d'eau. ◆ La progression de la stratégie carbone. ◆ La gestion des déchets en phase d'exploitation et de rénovation. ◆ La biodiversité.

Informations sociétales

Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Intégration du développement durable à l'expérience client. ◆ La participation à la vie économique locale.



4.8 Tableau de concordance DPEF

Informations	Chapitres
Description du Modèle d'Affaires	Chapitre 1 du Document d'enregistrement universel
Description des principaux risques liés à l'activité du Groupe	Chapitre 2 du Document d'enregistrement universel
Respect des Droits de l'Homme	4.3.1.2
Lutte contre la corruption	4.3.1.1
Changement climatique	4.4.3
Économie circulaire	4.4.2.3
Gaspillage alimentaire	4.2.2
Accords collectifs	4.3.2.5
Lutte contre les discriminations	4.3.2.4
Engagements sociétaux	4.3.4
Lutte contre l'évitement fiscal	4.3.1.4
Respect du bien-être animal, alimentation responsable, équitable et durable	4.2.2

4.9 Plan de vigilance

4.9.1 Cadre réglementaire

Conformément à la loi relative au devoir de vigilance des sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordre, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a élaboré un plan de vigilance.

Ce plan contient les mesures de vigilance raisonnables propres à identifier les risques et à prévenir les atteintes graves envers :

- ◆ les droits humains et les libertés fondamentales ;
- ◆ la santé et la sécurité des personnes ;
- ◆ l'environnement.

Il vise les risques majeurs résultant des activités du Groupe et des sociétés que le Groupe contrôle, ainsi que les activités des sous-traitants et fournisseurs avec lesquels est entretenue une relation commerciale établie.

Gouvernance

Le plan de vigilance a été construit par des représentants des Directions Gestion du Risque, RSE, *Compliance* et Achats RSE et a impliqué d'autres Directions notamment la Direction des Ressources Humaines, la Direction des Risques Opérationnels et l'Exploitation.

4.9.2 Cartographie des risques du devoir de vigilance

Méthodologie

La cartographie des risques liés au devoir de vigilance a été élaborée à partir des sources suivantes :

- ◆ la cartographie des risques majeurs ;
- ◆ la cartographie des risques RSE ;
- ◆ la cartographie des risques achats RSE.

La cartographie des risques liés au devoir de vigilance a été réalisée en 2022 au moyen de la méthodologie d'un cabinet externe et a permis l'identification (i) de plusieurs détenteurs de

droits (collaborateurs, travailleurs précaires (salariés à temps partiel, saisonniers, extras, etc.), communautés riveraines, fournisseurs, clients) d'une part et (ii) d'enjeux et risques prioritaires en matière de droits de l'homme, d'environnement, et de santé et sécurité au vu des activités du Groupe et de son implantation géographique d'autre part.

Un plan de vigilance et des plans d'actions et indicateurs établis par typologie de risques ont été rédigés et ont été présentés en Comex au cours de l'exercice 2023/2024.

4.9.3 Procédures d'évaluation de la situation des marques, sous-traitants et fournisseurs

4.9.3.1 Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Organisation du contrôle interne pour les risques *business* et droit du travail

L'audit interne Groupe, en partenariat avec la Direction *Risk Management* et sous la supervision du Secrétaire Général du Groupe, assure le suivi de la cartographie des risques du Groupe et intervient dans les différents pôles d'activité, notamment le tourisme, dans le cadre d'objectifs annuels d'audit, ainsi qu'au travers de missions ponctuelles pouvant concerner l'ensemble des métiers et filiales.

Charte du lanceur d'alerte

La charte du lanceur d'alerte a été actualisée et diffusée à l'ensemble des collaborateurs des *Business Lines Holding*, Direction des Grands Projets, Center Parcs Europe, Pierre & vacances France et *maeva*. Les salariés et toute partie prenante (fournisseurs, partenaires, clients etc..) peuvent ainsi émettre une alerte notamment pour signaler des faits de corruption, *via* la plateforme en ligne sécurisée et confidentielle *Whispli*. Le Groupe communique sur l'existence de ce dispositif d'alerte à ses fournisseurs *via* un Code de conduite fournisseurs. En 2023/2024, 3 alertes ont été effectuées *via* ce dispositif d'alerte.

La charte du lanceur d'alerte et la procédure sur la gestion des conflits d'intérêts sont disponibles sur l'intranet.

Organisation relative aux risques liés à l'exploitation

Procédures d'évaluation du Groupe

Le Groupe a intégré dans sa feuille de route RSE des procédures et des plans d'actions afin d'évaluer et de prévenir les risques couverts par le devoir de vigilance. Ce dispositif est détaillé dans les sections suivantes du Document d'enregistrement universel :

Risques liés au devoir de vigilance	Sections dans le Document d'enregistrement universel
Droits Humains	4.1.2. L'écoute de nos parties prenantes
	4.3.1. Des pratiques éthiques et responsables
	4.2.3. Renforcer nos liens avec les parties prenantes locales
Santé et sécurité des collaborateurs et clients	4.3.2.5. Garantir à nos collaborateurs une qualité de vie au travail satisfaisante
	4.3.3.2. Assurer la sécurité de nos clients
Environnement	4.4.2. Limiter notre empreinte environnementale
	4.4.3. Limiter le changement climatique en réduisant notre empreinte carbone
	4.4.5. Préserver la biodiversité et sensibiliser nos clients à la nature

Les Directions des Opérations de Center Parcs Europe et de Pierre & Vacances intègrent des experts dédiés à la sécurité opérationnelle (qualité de l'eau, prévention incendie, etc.). Elles coordonnent la politique en matière d'hygiène et de sécurité sur

les sites pour l'ensemble des clients et des collaborateurs, et mènent l'ensemble des actions nécessaires (formations, audits opérationnels, gestion de crise).

Center Parcs

La gestion des risques est organisée par pays. Un Responsable Risques est ainsi l'interlocuteur national des équipes opérationnelles de chaque pays et suit les besoins et l'évolution des lois et réglementations locales. Le processus de management des risques opérationnels est fondé sur la norme ISO 14001 et sur un système management HSE.

Pierre & Vacances France et maeva

Le Responsable Risques Opérationnels Prévention & Sécurité gère les périmètres France et maeva. Il s'assure de la bonne mise en place des procédures définies à l'échelle de chaque *Business Line*, s'assure que les employés des sites réalisent les formations obligatoires et réalise des audits de site.

Pierre & Vacances Espagne

La *Business Line*, a externalisé la prévention et de la gestion de la santé – sécurité à deux prestataires habilités en accord avec la loi espagnole. Ces prestataires sont responsables du déploiement d'un service de formation et prévention des collaborateurs, d'examens médicaux, de gestion des risques sur le lieu de travail.

4.9.3.2 Fournisseurs et sous-traitants

Voir paragraphe 4.3.4 « Stimuler la performance RSE de l'entreprise en développant les achats responsables ».



ÉTATS FINANCIERS 5

5.1	Analyse des résultats consolidés	152	5.3	Analyse des résultats de la Société	225
5.1.1	Comptes IFRS et reporting opérationnel	152	5.3.1	Situation de l'activité de la Société	225
5.1.2	Résultats du Groupe selon le reporting opérationnel	156	5.3.2	Évolution de l'activité	225
5.1.3	Investissements et structure financière selon le reporting opérationnel	160	5.3.3	Évolution de la structure bilancielle	226
5.1.4	Perspectives	163	5.3.4	Perspectives d'avenir	227
5.1.5	Contrats importants	163	5.3.5	Filiales et participations	227
5.2	États financiers consolidés	164	5.3.6	Affectation du résultat	228
5.2.1	Compte de résultat consolidé	164	5.3.7	Rappel des dividendes distribués	228
5.2.2	État du résultat global	165	5.3.8	Dépenses non déductibles fiscalement	228
5.2.3	Bilan consolidé	166	5.3.9	Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	229
5.2.4	Tableau des flux de trésorerie consolidé	168	5.3.10	Informations sur les délais de paiement	230
5.2.5	Tableau de variation des capitaux propres consolidés	169	5.4	États financiers sociaux	231
5.2.6	Notes annexes aux comptes consolidés	170	5.4.1	Compte de résultat	231
5.2.7	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	220	5.4.2	Bilan	233
			5.4.3	Annexe aux comptes sociaux	235
			5.4.4	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	258

5.1 Analyse des résultats consolidés

5.1.1 Comptes IFRS et reporting opérationnel

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 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 et d'une dette au titre de l'obligation de paiements de loyers futurs.

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 ;

- ◆ 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).

Afin de refléter la réalité opérationnelle des métiers du Groupe et la lisibilité de leur performance, la communication financière du Groupe, en ligne avec le Reporting opérationnel tel que suivi par le Management, continue d'intégrer proportionnellement les résultats des co-entreprises et n'intègre pas l'application de la norme IFRS 16.

Par ailleurs, les résultats du Groupe sont présentés selon les secteurs opérationnels suivants, définis conformément à la norme IFRS 8 ⁽¹⁾ :

- ◆ **Center Parcs**, regroupant 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 ;
- ◆ **Pierre & Vacances**, regroupant l'activité touristique réalisée en France et en Espagne sous la marque Pierre & Vacances, l'activité immobilière en Espagne, et l'activité de la Direction Développement et Asset management ⁽²⁾ ;
- ◆ **maeva.com** (inclus dans le secteur opérationnel Pierre & Vacances ⁽³⁾ jusqu'au 30 septembre 2023), plateforme de distribution et services, opérant les marques maeva.com,

Campings maeva, maeva Home, La France du Nord au Sud et Vacansoleil ;

- ◆ **Adagio**, regroupant l'exploitation des résidences urbaines prises à bail par le Groupe 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** ⁽⁴⁾ et **Senioriales** ⁽⁵⁾ ;
- ◆ le secteur opérationnel **Corporate** regroupant essentiellement les activités de Holding.

Pour rappel, le Reporting opérationnel du Groupe est présenté en Note 5 – Informations par secteur opérationnel de l'annexe aux comptes consolidés annuels. Un tableau de réconciliation avec les états financiers primaires est présenté ci-après.

Indicateurs alternatifs de performance (IAP)

L'analyse des performances opérationnelles du Groupe repose sur les indicateurs alternatifs de performance présentés ci-après. Ceux-ci ont été déterminés dans le cadre de la planification budgétaire et du reporting du Groupe, en interne et en externe. Le Groupe estime que ces indicateurs sont pertinents pour les utilisateurs des états financiers pour comprendre de façon adéquate la performance du Groupe, notamment sur le plan opérationnel.

Les principaux IAP utilisés dans la communication financière du Groupe sont les suivants :

- ◆ **Chiffre d'affaires Reporting Opérationnel** : chiffre d'affaires consolidé retraité de l'incidence des normes IFRS 11 et IFRS 16 ;
- ◆ **EBITDA ajusté Reporting Opérationnel** : 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 signés en décembre 2022 (10,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2023, 14,5 millions d'euros au titre de l'exercice 2024, 12,4 millions d'euros au titre de l'exercice 2025 et 4,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2026) ;
- ◆ **Dette nette (ou endettement financier net)** : la dette nette représente le niveau de la dette financière contractée par le Groupe auprès de tiers externes, diminué de la trésorerie et équivalent de trésorerie.

(1) Se reporter au Document d'enregistrement universel, page 186, déposé auprès de l'AMF le 21 décembre 2023 et disponible sur le site Internet du Groupe : www.groupepvcp.com.

(2) Direction en charge notamment de la relation avec les bailleurs individuels et institutionnels.

(3) Le Groupe a extériorisé le secteur opérationnel maeva.com dans un souci d'amélioration de la lisibilité de la performance de cette business line et a par conséquent retraité l'information comparative historique présentée dans ce communiqué.

(4) Direction en charge de la construction et réalisation des nouveaux actifs pour le compte du Groupe en France.

(5) Filiale de promotion immobilière et d'exploitation de résidences non médicalisées pour seniors autonomes (gérées uniquement en mandat depuis la cession, au 1^{er} janvier 2024, des activités d'exploitation à bail au Groupe ACAPACE).

Tableaux de réconciliation reporting opérationnel/Comptes IFRS

Compte de résultat

(en millions d'euros)	FY 2024 reporting opérationnel	Retraitements IFRS 11	Incidence IFRS 16	FY 2024 IFRS
Chiffre d'affaires	1 913,0	- 70,6	- 24,5	1 818,0
Achats et services extérieurs	- 1 239,4	+ 43,6	+ 419,9	- 775,9
<i>Dont coûts des ventes des actifs immobiliers</i>	- 64,9		+ 24,5	- 40,5
<i>Dont loyers propriétaires</i>	- 454,5	+ 7,5	+ 394,9	- 52,2
Charges de personnel	- 480,1	+ 16,0	- 0,6	- 464,7
Autres charges et produits d'exploitation	7,1	- 0,4	+ 1,1	7,8
Dotations/reprises amort. et provisions	- 94,0	+ 1,6	- 238,5	- 330,9
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	106,6	- 9,8	+ 157,5	254,3
EBITDA ajusté	174,3	- 10,8	+ 395,9	559,4
Autres charges et produits opérationnels	- 29,9	+ 0,6	- 0,1	- 29,5
Charges et produits financiers	- 16,0	- 0,3	- 189,0	- 205,2
QP résultat sociétés mises en équivalence	0,3	+ 8,0	+ 0,4	8,7
Impôts sur les résultats	- 32,4	+ 0,8	+ 30,8	- 0,7
RÉSULTAT NET	28,7	- 0,7	- 0,4	27,5

(en millions d'euros)	FY 2023 reporting opérationnel	Retraitements IFRS 11	Incidence IFRS 16	FY 2023 IFRS
Chiffre d'affaires	1 914,6	- 84,8	- 43,3	1 786,5
Achats et services extérieurs	- 1 280,4	+ 56,1	+ 440,7	- 783,7
<i>Dont coûts des ventes des actifs immobiliers</i>	- 85,5		+ 43,3	- 42,2
<i>Dont loyers propriétaires</i>	- 441,7	+ 4,9	+ 395,1	- 41,8
Charges de personnel	- 446,9	+ 14,2		- 432,7
Autres charges et produits d'exploitation	- 12,9		- 0,4	- 13,3
Dotations/reprises amort. et provisions	- 84,3	+ 3,1	- 220,4	- 301,6
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	90,1	- 11,4	+ 176,5	255,2
EBITDA ajusté	137,1	- 13,7	+ 396,9	520,3
Autres charges et produits opérationnels	- 59,1	+ 0,6	- 7,6	- 66,1
Charges et produits financiers	- 24,7	+ 3,4	- 218,2	- 239,5
QP résultat sociétés mises en équivalence	- 0,2	+ 6,2	+ 0,6	6,6
Impôts sur les résultats	- 26,7	+ 1,2	+ 6,2	- 19,3
RÉSULTAT NET	- 20,6	-	- 42,6	- 63,2

Le chiffre d'affaires du Groupe en normes IFRS s'élève à 1 818,0 millions d'euros, en croissance de 1,8 % par rapport à l'exercice précédent. La progression du chiffre d'affaires bénéficie à l'ensemble des marques touristiques, à l'exception d'Adagio, et est liée à la fois à une hausse des prix moyens de vente (notamment liée à une montée en gamme de l'offre) et à une

hausse du nombre de nuits vendues. Le résultat net du Groupe s'élève à + 27,5 millions d'euros, intégrant notamment, au-delà de l'EBITDA de 559,4 millions d'euros, des dotations nettes aux amortissements et provisions pour - 330,9 millions d'euros, des charges financières pour - 205,2 millions d'euros, et d'autres charges opérationnelles pour - 29,5 millions d'euros.

Bilan

<i>(en millions d'euros)</i>	30 septembre 2024	Incidence IFRS 16	30 septembre 2024
	reporting opérationnel		IFRS
Écarts d'acquisition	142,5	-	142,5
Immobilisations nettes	514,6	- 3,7	510,9
Actifs en location financement/Droits d'utilisation	93,4	+ 2 343,5	2 436,9
EMPLOIS	750,5	+ 2 339,8	3 090,3
Fonds propres	260,4	- 641,3	- 380,9
Provisions pour risques et charges	52,5	- 0,3	52,2
Dette financière nette	- 33,0	-	- 33,0
Dette liée aux actifs en loc. fin./Obligations locatives	113,1	+ 3 087,0	3 200,1
BFR et autres	357,5	- 105,6	251,9
RESSOURCES	750,5	+ 2 339,8	3 090,3

<i>(en millions d'euros)</i>	30 septembre 2023	Incidence IFRS 16	30 septembre 2023
	reporting opérationnel		IFRS
Écarts d'acquisition	140,1	-	140,1
Immobilisations nettes	504,7	- 29,9	474,8
Actifs en location financement/Droits d'utilisation	70,2	+ 2 492,2	2 562,4
EMPLOIS	714,9	+ 2 462,3	3 177,2
Fonds propres	212,7	- 638,5	- 425,8
Provisions pour risques et charges	71,0	- 24,3	46,7
Dette financière nette	- 79,0	-	- 79,0
Dette liée aux actifs en loc. fin./Obligations locatives	116,8	+ 3 176,9	3 293,7
BFR et autres	393,4	- 51,8	341,6
RESSOURCES	714,9	+ 2 462,3	3 177,2

Le bilan IFRS du Groupe fait notamment apparaître une amélioration des fonds propres de + 44,9 millions d'euros, enregistrant notamment le bénéfice de l'exercice de 27,5 millions

d'euros. Les fonds propres demeurent négatifs au 30 septembre 2024 en raison de l'incidence de la norme IFRS 16, celle-ci ayant été appliquée selon la méthode rétrospective.

Tableau de flux de trésorerie

(en millions d'euros)	FY 2024 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	FY 2024 IFRS
Capacité d'auto-financement après intérêts financiers et impôts	+ 99,1	+ 206,4	+ 305,5
Variation du besoin en fonds de roulement	- 19,5	- 0,1	- 19,6
Flux provenant de l'activité	+ 79,6	+ 206,3	+ 285,9
Investissements nets liés à l'exploitation	- 90,3		- 90,3
Investissements nets financiers	+ 7,2		+ 7,2
Cession de filiales	- 32,5	+ 1,2	- 31,3
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	+ 2,1		+ 2,1
Flux affectés aux investissements	- 113,5	+ 1,2	- 112,3
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS	- 33,9	+ 207,5	+ 173,6
Augmentation de capital en numéraire	+ 0,1		+ 0,1
Dividendes versés	- 0,2		- 0,2
Variation des emprunts et des dettes	- 347,5	+ 4,3	- 343,2
Autres flux liés aux opérations de financement	- 0,2	- 211,8	- 212,0
FLUX AFFECTÉS AU FINANCEMENT	- 347,8	- 207,5	- 555,3
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	- 381,8	-	- 381,8

(en millions d'euros)	FY 2023 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	FY 2023 IFRS
Capacité d'auto-financement après intérêts financiers et impôts	+ 16,7	+ 178,4	+ 195,1
Variation du besoin en fonds de roulement	+ 80,8	+ 42,7	+ 123,5
Flux provenant de l'activité	+ 97,5	+ 221,1	+ 318,6
Investissements nets liés à l'exploitation	- 117,4		- 117,4
Investissements nets financiers	- 12,8		- 12,8
Acquisition de filiales	+ 49,3		+ 49,3
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	+ 0,3		+ 0,3
Flux affectés aux investissements	- 80,7		- 80,7
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS	+ 16,9	+ 221,1	+ 237,9
Augmentation de capital en numéraire	+ 0,2		+ 0,2
Dividendes versés	- 0,6		- 0,6
Variation des emprunts et des dettes	+ 0,9	+ 0,8	+ 1,6
Autres flux liés aux opérations de financement	- 3,7	- 221,8	- 225,5
FLUX AFFECTÉS AU FINANCEMENT	- 3,2	- 221,1	- 224,3
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	+ 13,6	-	+ 13,6

Les flux de trésorerie font apparaître une variation négative de la trésorerie de 381,8 millions d'euros au cours de l'exercice 2023/2024, à comparer à une variation positive de 13,6 millions d'euros au cours de l'exercice 2022/2023.

La variation négative de trésorerie au cours de l'exercice 2024 est principalement liée au remboursement par anticipation de la dette réinstallée d'un montant en principal de 303 millions

d'euros et son prêt garanti par l'État d'un montant en principal de 25 millions d'euros, à la consommation de trésorerie liée à la variation des obligations locatives IFRS 16 (- 212,0 millions d'euros) et à l'investissement (- 112,3 millions d'euros). Ces flux couvrent l'intégralité de la génération de trésorerie dégagée par l'activité (+ 285,9 millions d'euros).

5.1.2 Résultats du Groupe selon le reporting opérationnel

5.1.2.1 Chiffre d'affaires selon le reporting opérationnel

(en millions d'euros)	FY 2023/2024 Reporting Opérationnel	FY 2022/2023 Reporting Opérationnel	Évolution
Center Parcs	1 154,2	1 170,0	- 1,4 %
dont CA des activités touristiques	1 119,0	1 082,7	+ 3,4 %
dont CA Hébergement	873,3	850,2	+ 2,7 %
Pierre & Vacances	384,7	365,0 ⁽¹⁾	+ 5,4 %
dont CA des activités touristiques	384,7	364,7	+ 5,5 %
dont CA Hébergement	313,5	298,5	+ 5,0 %
Adagio	230,1	232,5	- 1,0 %
dont CA des activités touristiques	230,1	232,5	- 1,0 %
dont CA Hébergement	205,9	208,6	- 1,3 %
maeva.com	72,6	61,6	+ 17,8 %
dont CA des activités touristiques	72,6	61,6	+ 17,8 %
Grands Projets & Senioriales	70,2	83,8	- 16,3 %
Corporate	1,3	1,5	- 15,3 %
TOTAL	1 913,0	1 914,6	- 0,1 %
CA des activités touristiques	1 806,3	1 741,5	+ 3,7 %
CA Hébergement	1 392,7	1 357,4	+ 2,6 %
CA Autres activités touristiques ⁽²⁾	413,6	384,2	+ 7,7 %
CA Autres	106,7	173,1	- 38,4 %

(1) Retraité de l'extériorisation du secteur opérationnel maeva.com.

(2) Chiffre d'affaires lié 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.

Dans un environnement resté complexe sur l'ensemble de l'année (pouvoir d'achat en berne, environnement économique dégradé, instabilité politique et JO en France...), le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs clôture son exercice avec une **activité en croissance pour la 4^e année consécutive**.

Sur l'ensemble de l'exercice 2023/2024, le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 1,9 milliard d'euros, dont 1,8 milliard d'euros pour les marques touristiques, en hausse de + 3,7 %, avec une croissance des activités sur sites encore supérieure à celle de l'hébergement, validant notre stratégie de déploiement d'expériences toujours plus riches et plébiscitées par nos clients.

Chiffre d'affaires des activités touristiques

Le chiffre d'affaires des marques du Groupe est en hausse de + 3,7 % sur l'ensemble de l'exercice (à 1 806,3 millions d'euros), bénéficiant à la fois d'une croissance du chiffre d'affaires hébergement (+ 2,6 %) et d'une hausse du chiffre d'affaires des autres activités touristiques (+ 7,7 %, dont + 17,8 % sur maeva.com et près de + 6 % de hausse des activités sur sites).

Chiffre d'affaires Hébergement

Évolution des KPI opérationnels

	RevPar		Prix moyen de vente (par nuit, pour un hébergement)		Nombre de nuits vendues		Taux d'occupation	
	(en euros HT)	Var % N-1	(en euros HT)	Var % N-1	Unités	Var % N-1	%	Var pts N-1
Center Parcs	137,5	+ 1,2 %	182,4	+ 2,7 %	4 788 171	+ 0,0 %	75,4 %	- 1,2 pt
Pierre & Vacances	80,3	+ 6,6 %	121,8	+ 1,3 %	2 574 061	+ 3,7 %	73,2 %	+ 3,1 pts
Adagio	79,1	- 2,7 %	111,1	+ 2,3 %	1 853 764	- 3,5 %	71,8 %	- 3,8 pts
EXERCICE 2023/2024	108,3	+ 2,0 %	151,1	+ 2,3 %	9 215 996	+ 0,3 %	74,0 %	- 0,4 PT

Le chiffre d'affaires hébergement s'élève à 1 392,7 millions d'euros sur l'ensemble de l'exercice 2023/2024, en hausse de + 2,6 % par rapport à l'exercice précédent (et de + 30 % par rapport à l'exercice 2019, période de référence pré-pandémie).

Cette croissance est liée à la fois à la hausse des prix moyens de vente (+ 2,3 %), portée par les investissements de premiumisation des sites, et à celle du nombre de nuits vendues (+ 0,3 %). Le taux d'occupation moyen sur l'exercice s'établit à 74,0 % (- 0,4 point) et le RevPar progresse de 2,0 %.

L'activité a progressé pour toutes les marques du Groupe à l'exception d'Adagio, impactée en région parisienne par la période pré-Jeux Olympiques :

◆ **Pierre & Vacances : + 5,0 %**

La marque affiche une croissance d'activité à la fois en France (bénéficiant à l'ensemble des destinations mer et montagne) et en Espagne.

- Le chiffre d'affaires des résidences **en France** est en hausse de 1,9 %, malgré une diminution ⁽¹⁾ du stock exploité à bail (- 3,8 % de nuits offertes par rapport à l'exercice précédent). À stock constant, l'activité est en progression, avec un RevPar en hausse de + 6,0 %. Le prix moyen progresse de 3,8 % et le taux d'occupation de 1,3 point, à 74,1 %.
- Le chiffre d'affaires des résidences **en Espagne** affiche une croissance à deux chiffres (+ 15,7 %), en continuité de l'exercice précédent, portée par une progression du nombre de nuits vendues (+ 15,9 %). Le RevPar est en hausse de 11,6 %.

Toutes destinations confondues, la marque P&V enregistre une croissance du taux d'occupation de 3,1 points, à 73,2 %.

Le prix moyen de vente est en hausse de + 1,3 % et le RevPar progresse de + 6,6 %.

◆ **Center Parcs : + 2,7 %**

La croissance de l'activité, liée à une hausse du prix moyen de vente (+ 2,7 %), bénéficie aux Domaines situés au BNG ⁽²⁾ (+ 5,8 %, dont + 7,0 % en Allemagne, + 6,5 % en Belgique et + 4,3 % aux Pays-Bas), les Domaines français ayant été pénalisés par l'indisponibilité partielle des cottages du Domaine des Hauts de Bruyères et du Domaine des Bois Francs, en rénovation au cours du premier semestre, et par des facteurs conjoncturels exogènes au 4^e trimestre (météo maussade, effets JO, calendrier électoral...).

Le RevPar, toutes destinations confondues, progresse de + 1,2 %.

◆ **Adagio : - 1,3 %**

Le retrait de l'activité est essentiellement imputable aux périodes pré- et post-Jeux Olympiques en Île-de-France, avec un phénomène d'évitement de la capitale en amont des Jeux (baisse de la fréquentation des touristes étrangers, *travel bans* des entreprises) et une reprise tardive des réservations en septembre. Les appart'hôtels ont en revanche affiché un taux d'occupation de plus de 89 % pendant les trois semaines de compétitions.

Chiffre d'affaires hébergement par destination/pays

Pierre & Vacances

	Nombre d'appartements (stock physique, géré à bail)		Chiffre d'affaires hébergement (en millions d'euros)				Prix moyen de vente (par nuit, pour un hébergement)		Nombre de nuits vendues		Taux d'occupation	
	Unités	Var %	N-1	Var % (en euros HT)	N-1	RevPar	Var % (en euros HT)	N-1	Unités	Var %	N-1	Var pts
		N-1										
Mer	11 052	- 0,9 %	213,4	+ 5,8 %	67,7	+ 6,7 %	104,2	+ 0,4 %	2 047 303	+ 5,4 %	70,3 %	+ 3,6 pts
Montagne	3 682	- 1,2 %	100,1	+ 3,5 %	133,0	+ 7,6 %	190,1	+ 5,9 %	526 758	- 2,3 %	85,5 %	+ 1,4 pt
PIERRE & VACANCES	14 734	- 1,0 %	313,5	+ 5,0 %	80,3	+ 6,6 %	121,8	+ 1,3 %	2 574 061	+ 3,7 %	73,2 %	+ 3,1 pts

Adagio

	Nombre d'appartements (stock physique, géré à bail)		Chiffre d'affaires hébergement (en millions d'euros)				Prix moyen de vente (par nuit, pour un hébergement)		Nombre de nuits vendues		Taux d'occupation	
	Unités	Var %	N-1	Var % (en euros HT)	N-1	RevPar	Var % (en euros HT)	N-1	Unités	Var %	N-1	Var pts
		N-1										
ADAGIO	7 239	- 0,8 %	205,9	- 1,3 %	79,1	- 2,7 %	111,1	+ 2,3 %	1 853 764	- 3,5 %	71,8 %	- 3,8 pts

(1) Baisse du stock liée au non-renouvellement de baux.

(2) Belgique, Pays-Bas, Allemagne.



Center Parcs

	Nombre d'appartements (stock physique, géré à bail)		Chiffre d'affaires hébergement (en millions d'euros)		RevPar		Prix moyen de vente (par nuit, pour un hébergement)		Nombre de nuits vendues		Taux d'occupation	
	Unités	Var % N-1	(en millions d'euros HT)	Var % N-1	(en euros HT)	Var % N-1	(en euros HT)	Var % N-1	Unités	Var % N-1	%	Var pts N-1
France	5 618	- 0,3 %	290,7	- 2,9 %	149,7	+ 0,0 %	215,1	+ 2,0 %	1 351 029	- 4,8 %	69,6 %	- 1,4 pt
Pays-Bas	5 329	- 0,4 %	244,3	+ 4,3 %	126,8	+ 1,9 %	165,2	+ 3,7 %	1 478 614	+ 0,6 %	76,8 %	- 1,3 pt
Allemagne	3 774	+ 0,0 %	205,1	+ 7,0 %	149,7	+ 0,2 %	184,1	+ 1,6 %	1 113 948	+ 5,3 %	81,3 %	- 1,2 pt
Belgique	3 067	+ 0,0 %	133,2	+ 6,5 %	119,8	+ 4,6 %	157,7	+ 6,3 %	844 580	+ 0,2 %	76,0 %	- 1,2 pt
CENTER PARCS	17 788	- 0,2 %	873,3	+ 2,7 %	137,5	+ 1,2 %	182,4	+ 2,7 %	4 788 171	+ 0,0 %	75,4 %	- 1,2 pt

Chiffre d'affaires des autres activités touristiques

Sur l'ensemble de l'exercice, le chiffre d'affaires des autres activités touristiques s'élève à 413,6 millions d'euros, en croissance de 7,7 %.

Cette progression est portée par une croissance confirmée des activités de maeva.com (+ 17,8 %, bénéficiant notamment de la reprise de la marque Vacansoleil), et par la hausse des ventes sur sites (+ 5,8 %), reflétant notre stratégie d'enrichissement de l'offre.

Autres chiffres d'affaires

Sur l'ensemble de l'exercice 2023/2024, le chiffre d'affaires des autres activités s'établit à 106,7 millions d'euros, à comparer à

173,1 millions d'euros sur l'exercice précédent (retrait sans incidence significative sur l'EBITDA), composé principalement :

- ♦ des opérations de rénovation de Domaines Center Parcs pour le compte des propriétaires bailleurs, pour 35,2 millions d'euros (à comparer à 87,3 millions d'euros en 2022/2023) ;
- ♦ des Senioriales pour 33,9 millions d'euros (vs 61,7 millions d'euros en 2022/2023). Pour rappel, au 1^{er} janvier 2024, le Groupe a cédé une partie du périmètre Senioriales (activités d'exploitation à bail de résidences) au Groupe ACAPACE ;
- ♦ de la Direction des Grands Projets pour 36,3 millions d'euros, essentiellement liés à l'extension du Domaine Villages Nature® Paris, à comparer à 22,1 millions d'euros en 2022/2023.

5.1.2.2 Résultat du Groupe selon le reporting opérationnel

(en millions d'euros)	FY 2024 Reporting Opérationnel	FY 2023 Reporting Opérationnel
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 913,0	1 914,6
EBITDA ajusté	174,3	137,1
EBITDA ajusté par segment opérationnel		
Center Parcs	147,5	138,0
Pierre & Vacances	27,0	8,8
maeva.com	1,6	1,3
Adagio	22,7	34,4
Grands Projets & Senioriales	- 17,8	- 35,7
Corporate	- 6,6	- 9,8
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	106,6	90,1
Charges et produits financiers	- 16,0	- 24,7
Autres charges et produits opérationnels	- 29,9	- 59,1
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0,3	- 0,2
Impôts	- 32,4	- 26,7
RÉSULTAT NET	28,7	- 20,6

L'EBITDA ajusté sur l'exercice 2023/2024 s'élève à un niveau record de 174,3 millions d'euros (soit plus du double de celui enregistré en 2019), supérieur à la guidance, et en progression de + 37 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent.

Le Groupe bénéficie de la croissance de ses activités touristiques (+ 65 millions d'euros de chiffre d'affaires par rapport à l'exercice précédent), et des économies générées par l'exécution rigoureuse de son plan de maîtrise des coûts (56 millions d'euros cumulés ⁽¹⁾ au 30 septembre 2024 vs 38 millions d'euros au 30 septembre 2023), compensant largement l'incidence nette négative de l'inflation.

Les performances sont particulièrement remarquables pour la marque Pierre & Vacances, dont l'EBITDA triple sur l'exercice, porté par la hausse de l'activité, la rationalisation de son portefeuille (58 % de stocks qualifiés *top performers* ⁽²⁾ en FY2024, soit une hausse de 6 points en un an) et l'allègement de sa structure de coûts.

L'EBITDA ajusté de 174,3 millions d'euros en 2024 intègre également un produit non-récurrent net de 10,9 millions d'euros correspondant à un complément d'aides gouvernementales allemandes au titre de la pandémie de Covid-19.

Les charges financières nettes s'établissent à - 16,0 millions d'euros sur l'exercice 2023/2024, en diminution de - 8,7 millions d'euros par rapport à l'exercice 2022/2023 du fait de revenus liés aux placements financiers qui ont largement compensé la hausse des taux d'intérêt sur la dette brute.

Les autres charges opérationnelles nettes représentent - 29,9 millions d'euros sur l'exercice 2023/2024, intégrant principalement :

- ♦ des coûts engagés (essentiellement honoraires et frais de personnel) dans le cadre des projets de transformation du Groupe et de la fermeture de certains sites pour un montant de - 21,1 millions d'euros (vs. - 15,4 millions d'euros en 2022/2023) ;
- ♦ une charge de - 9,2 millions d'euros liée à la comptabilisation, selon la norme IFRS 2, des plans d'attribution d'actions gratuites mis en place en parallèle des opérations de Restructuration du Groupe (vs. - 12,4 millions d'euros en 2022/2023).

Pour rappel, les autres charges opérationnelles en 2023 s'élevaient à - 59,1 millions d'euros, comprenant, en complément des éléments mentionnés supra, des dépréciations d'actifs et de stocks immobiliers (notamment sur Senioriales pour un montant de 55,5 millions d'euros), que compensait partiellement un produit de 21,1 millions d'euros lié à l'incidence de la prise de contrôle des entités du pôle Villages Nature®.

La charge d'impôts s'élève à - 32,4 millions d'euros sur l'exercice 2023/2024, provenant principalement d'une charge d'impôts en Allemagne, aux Pays-Bas et en Belgique.

En 2024, le Groupe renoue avec la profitabilité nette, dégageant un résultat net positif à 28,7 millions d'euros après plus d'une décennie de pertes.

(1) Économies cumulées depuis l'exercice 2022.

(2) Les sites catégorisés *Top performers* génèrent une contribution positive après coûts centraux.

5.1.3 Investissements et structure financière selon le reporting opérationnel

5.1.3.1 Principaux flux de trésorerie

(en millions d'euros)	2023/2024	2022/2023
Capacité d'auto-financement après intérêts financiers et impôts	+ 99,1	+ 16,7
Variation du besoin en fonds de roulement	- 19,5	+ 80,8
Flux provenant de l'activité	+ 79,6	+ 97,5
Investissements nets liés à l'exploitation	- 90,3	- 117,4
Investissements nets financiers	+ 7,2	- 12,8
Acquisition/cession de filiales	- 32,5	+ 49,3
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	+ 2,1	+ 0,3
Flux affectés aux investissements	- 113,5	- 80,7
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS	- 33,9	+ 16,9
Augmentation de capital en numéraire	+ 0,1	+ 0,2
Dividendes versés	- 0,2	- 0,6
Variation des emprunts et des dettes	- 347,5	+ 0,9
Autres flux liés aux opérations de financement	- 0,2	- 3,7
FLUX AFFECTÉS AU FINANCEMENT	- 347,8	- 3,2
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	- 381,8	+ 13,6

NB : sur l'exercice 2022/2023, les flux de trésorerie sont impactés par les opérations de réorganisation capitalistiques et juridiques du pôle Villages Nature Tourisme, finalisées le 13 décembre 2022, qui se sont notamment traduites par :

- ◆ un prépaiement par Villages Nature Tourisme de 41,8 millions d'euros HT de loyers à la SCI Nature Équipements 1 (enregistré en flux de trésorerie opérationnels) ;
- ◆ ledit prépaiement étant financé *via* un versement en numéraire réalisé par le groupe Euro Disney (enregistré en flux d'investissements).

L'exploitation des activités du Groupe génère au cours de l'exercice 2023/2024 une **ressource de trésorerie de 79,6 millions d'euros**.

Cette ressource résulte essentiellement de la trésorerie générée par la capacité d'auto-financement (+ 99,1 millions d'euros), liée notamment à la croissance des performances opérationnelles, couvrant largement le besoin de trésorerie généré par la variation du besoin en fonds de roulement (- 19,5 millions d'euros).

Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'investissement s'établissent à - 113,5 millions d'euros et concernent principalement :

- ◆ les investissements réalisés dans le cadre de l'exploitation des sites pour 70,8 millions d'euros, dont :
 - 56,0 millions d'euros d'investissements pour la rénovation et l'amélioration du mix-produit de l'ensemble des domaines Center Parcs, dont 30,4 millions d'euros sur les villages français, 11,3 millions d'euros sur les villages néerlandais, 7,7 millions d'euros sur les villages allemands et 6,6 millions d'euros sur les villages belges,
 - 14,8 millions d'euros d'investissements sur les résidences et villages exploités sous les autres marques du Groupe, dont notamment 8,1 millions d'euros sur les résidences et villages

Pierre & Vacances en France et en Espagne et 6,6 millions d'euros sur les Aparthotels Adagio ;

- ◆ les investissements réalisés sur les systèmes informatiques pour 17,3 millions d'euros (développement de solutions de vente et diverses solutions Groupe, projets CRM, sites Internet...);
- ◆ l'acquisition, en décembre 2023, de la marque Vacansoleil (prestataire néerlandais de vacances en camping), valorisée à 2,0 millions d'euros ;
- ◆ l'incidence des opérations liées à la cession de l'activité d'exploitation à bail de Senioriales pour un montant de - 31,3 millions d'euros, Pour rappel, le produit de 49,3 millions d'euros enregistré sur l'exercice 2022/2023 était lié aux opérations de réorganisation capitalistiques et juridiques au niveau du pôle Villages Nature Tourisme ;
- ◆ que compense partiellement une diminution des dépôts et cautionnements pour un montant de 7,2 millions d'euros ;

Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations de financement s'établissent à - 347,8 millions d'euros et concernent principalement :

- ◆ le remboursement par anticipation, le 23 juillet 2024, sur une base volontaire, de la dette réinstallée d'un montant en principal de 303 millions d'euros et son prêt garanti par l'État d'un montant en principal de 25 millions d'euros ;
- ◆ le remboursement de comptes courants externes pour un montant de 9,6 millions d'euros.
- ◆ le remboursement de crédits d'accompagnement immobiliers pour un montant de 6,8 millions d'euros (concerne le programme du Center Parcs Landes de Gascogne dans le Lot-et-Garonne) ;
- ◆ l'amortissement annuel des dettes financières correspondant aux contrats de location financement pour un montant de 4,3 millions d'euros.

5.1.3.2 Éléments bilantiels selon le Reporting opérationnel

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.

- ◆ 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>	30/09/2024	30/09/2023	Variations
	Reporting Opérationnel	Reporting Opérationnel	
Écarts d'acquisition	142,5	140,1	+ 2,4
Immobilisations nettes	514,6	504,7	+ 9,9
Actifs en location financement	93,4	70,2	+ 23,2
TOTAL EMPLOIS	750,5	714,9	+ 35,6
Fonds propres	260,4	212,7	+ 47,7
Provisions pour risques et charges	52,5	71,0	- 18,5
Dette financière nette	- 33,0	- 79,0	+ 45,9
Dette liée aux actifs en location financement	113,1	116,8	- 3,7
BFR et autres	357,5	393,4	- 35,9
TOTAL RESSOURCES	750,5	714,9	+ 35,6

La valeur nette comptable des **écarts d'acquisition** s'élève à 142,5 millions d'euros.

Les principaux écarts d'acquisition comprennent principalement le secteur opérationnel Center Parcs pour 125,1 millions d'euros, Pierre & Vacances pour 9,3 millions d'euros et maeva.com pour 8,1 millions d'euros. L'augmentation de 2,4 millions d'euros des écarts d'acquisition est liée aux acquisitions réalisées par la *business line* maeva.com (notamment *Boost Your Immo*, groupe d'agences immobilières).

L'augmentation des **immobilisations nettes** (+ 9,9 millions d'euros) provient principalement :

- ◆ des investissements réalisés dans le cadre de l'exploitation touristique pour 70,8 millions d'euros et sur les systèmes informatiques pour 17,3 millions d'euros ;
- ◆ de la hausse de la valeur des titres mis en équivalence (+ 7,7 millions d'euros), principalement liée à la hausse du résultat des entités du sous-groupe Adagio ;
- ◆ l'acquisition de la marque Vacansoleil au cours du 1^{er} semestre 2023/2024, valorisée à 2,0 millions d'euros ;

que compensent partiellement :

- ◆ les dotations aux amortissements et aux provisions de la période (- 50,5 millions d'euros) ;
- ◆ un reclassement bilantiel (immobilisations corporelles vs. actifs en location financement) pour - 25,4 millions d'euros ;
- ◆ une diminution d'actifs financiers non-courants pour - 8,5 millions d'euros ;

Les immobilisations nettes au 30 septembre 2024 comprennent principalement :

- ◆ 140,8 millions d'euros d'actifs incorporels ; ce montant comprend principalement la valeur nette de la marque Center Parcs pour 86,0 millions d'euros ;
- ◆ 302,5 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 226,5 millions d'euros et des villages et résidences des marques Pierre & Vacances, Adagio, maeva et autres pour une valeur nette de 76,0 millions d'euros ;

- ◆ 45,4 millions d'euros d'actifs financiers non courants, comprenant principalement les dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux fournisseurs ;
- ◆ 25,9 millions d'euros de titres mis en équivalence, comprenant principalement, au 30 septembre 2024, la participation du Groupe dans le capital de co-entreprises Senioriales et 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 260,4 millions d'euros au 30 septembre 2024 (à comparer à 212,7 millions d'euros au 30 septembre 2023), après prise en compte :

- ◆ du résultat net de la période, soit + 28,7 millions d'euros ;
- ◆ d'une augmentation des capitaux propres hors résultat d'un montant net de + 19,0 millions d'euros, liée notamment au traitement en IFRS des écarts actuariels sur engagements de retraite, des stock-options et des actions d'auto-contrôle.

Le solde des **provisions pour risques et charges** s'établit à 52,5 millions d'euros au 30 septembre 2024 (à comparer à 71,0 millions d'euros au 30 septembre 2023) et comprend principalement :

- ◆ les provisions pour rénovation : 19,3 millions d'euros ;
- ◆ les provisions pour pensions et retraites : 14,6 millions d'euros ;
- ◆ les provisions pour litiges, restructuration et fermeture de sites : 12,8 millions d'euros ;
- ◆ la valeur négative des titres des sociétés mises en équivalence : 4,9 millions d'euros.

Trésorerie financière nette

(en millions d'euros)	30/09/2024	30/09/2023	Variations
Dettes financières brutes	53,9	389,8	- 336,0
Trésorerie	- 86,9	- 468,8	+ 381,9
DETTE FINANCIÈRE NETTE	- 33,0	- 79,0	+ 45,9

Le Groupe est en **position de trésorerie nette depuis trois exercices consécutifs**.

Le 23 juillet 2024, le Groupe a procédé au remboursement par anticipation de sa dette réinstallée d'un montant en principal de 303 millions d'euros et son prêt garanti par l'État d'un montant en principal de 25 millions d'euros en utilisant ses liquidités disponibles. Ce remboursement a entraîné la levée de la fiducie-sûreté mise en place dans le cadre des Opérations de Restructuration du 16 septembre 2022, ainsi que l'assouplissement des *covenants* bancaires et engagements financiers auxquels le Groupe était assujéti.

Afin de conserver la flexibilité du Groupe face à ses besoins saisonniers de liquidités, le Groupe a souscrit, en parallèle, auprès de ses prêteurs historiques une ligne de crédit *revolving* (RCF) d'un montant de 205 millions d'euros.

Au 30 septembre 2024, la ligne n'est pas tirée.

Ce refinancement entraînera une baisse des frais financiers sur la durée du prêt.

La dette financière brute au 30 septembre 2024 (53,9 millions d'euros) correspond principalement :

- ◆ aux crédits contractés par le Groupe dans le cadre du financement des programmes immobiliers destinés à être cédés pour 51,6 millions d'euros (principalement 38,8 millions d'euros sur le programme Center Parcs du Lot-et-Garonne et 12,5 millions d'euros sur le programme d'Avoriaz) ;
- ◆ à divers crédits bancaires pour un montant de 1,4 million d'euros ;
- ◆ à des dépôts et cautionnements pour un montant de 0,6 million d'euros ;
- ◆ à des intérêts courus pour un montant de 0,2 million 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.

Ratios bancaires

Le contrat régissant la ligne de crédit mise en place lors du refinancement de la dette du Groupe le 23 juillet 2024 prévoit le respect de 4 ratios financiers : un premier comparant la dette du Groupe avec l'EBITDA ajusté, un second comparant la dette du Groupe auquel on ajoute 5 fois la valeur des loyers propriétaires avec l'EBITDAR ⁽¹⁾ ajusté, un troisième vérifiant un minimum de liquidité et un dernier vérifiant un maximum de CAPEX par an. Au 30 septembre 2024, ces *covenants* sont respectés.

Génération de trésorerie opérationnelle

Au cours de l'exercice 2023/2024, le Groupe a généré une trésorerie opérationnelle de 67,9 millions d'euros, provenant de l'EBITDA (154,3 millions d'euros en impact *cash*) et de la variation positive du besoin en fonds de roulement (30,1 millions d'euros), permettant notamment de couvrir les CAPEX (- 92,4 millions d'euros) et l'impôt (- 24,1 millions d'euros).

(en millions d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
EBITDA	174,3	137,1
Retraitement des éléments non-cash	- 20,0	23,8
EBITDA cash	154,3	160,9
Variation du besoin en fonds de roulement et autres	30,1	49,7
Capex	- 92,4	- 118,7
Impôts	- 24,1	- 36,2
Génération de trésorerie opérationnelle	67,9	55,6
Flux de financement	- 356,2	- 30,7
Autres flux non-récurrents	- 93,6	- 26,5
Variation de la trésorerie	- 381,9	- 1,5
Variation de la dette financière brute	- 336,0	- 13,7
Variation de la dette financière nette	+ 45,9	- 12,2

5.1.4 Perspectives

Le portefeuille de réservations touristiques engrangé à date pour le 1^{er} trimestre de l'exercice 2024/2025 est stable par rapport à celui de l'exercice précédent, marqué par une tendance toujours plus significative de réservations de dernière minute.

Pour mémoire, le Groupe concentre 80 % de son activité sur les 3 derniers trimestres de son exercice.

Tout en restant attentif au contexte macro-économique difficile, le Groupe, fort de ses performances passées, ayant démontré sa capacité de résilience, et soutenu par une exécution rigoureuse de son plan, confirme sa trajectoire de croissance de l'EBITDA en FY2025 pour atteindre ses objectifs ⁽²⁾ de croissance financière et opérationnelle d'ici à 2026 et 2028 (EBITDA ajusté Groupe de 200 millions d'euros en 2026 et de 220 millions d'euros en 2028, dégageant une marge opérationnelle de 10 %).

5.1.5 Contrats importants

Compte tenu de son activité, le Groupe n'a pas conclu, à la date de dépôt du présent Document d'enregistrement universel, de contrats importants autres que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires, à l'exception du contrat de financement du Groupe (ligne de crédit Revolving « RCF » d'un montant en

principal de 205 millions d'euros) conclu à l'occasion du refinancement de la dette du Groupe le 23 juillet 2024, et tel que décrit dans la note 3 "Principaux faits marquants de l'exercice" de l'annexe aux comptes consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2024.

(1) EBITDAR ajusté = EBITDA ajusté retraité des loyers propriétaires.

(2) Données exprimées selon le Reporting Opérationnel. Ces objectifs sont fondés sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par le Groupe à la date de leur établissement. Ces données, hypothèses et estimations sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement réglementaire, sanitaire, économique ou financier. La survenance d'un ou plusieurs risques décrits au chapitre 2 « Facteurs de risque » du Document d'enregistrement universel, pourrait avoir un impact sur les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe et donc venir remettre en cause sa capacité à réaliser ses objectifs et prévisions. Le Groupe ne prend donc aucun engagement, et ne donne aucune garantie vis-à-vis de la réalisation des objectifs présentés.

5.2 États financiers consolidés

5.2.1 Compte de résultat consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Chiffre d'affaires	25	1 817 962	1 786 465
Achats et services extérieurs	26	- 775 928	- 783 668
Charges de personnel	27	- 464 654	- 432 659
Amortissements et provisions	28	- 330 904	- 301 638
Autres charges et produits d'exploitation	29	7 792	- 13 345
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		254 268	255 155
Autres charges et produits opérationnels	30	- 29 479	- 66 133
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		224 789	189 022
Produits financiers	31	22 592	11 684
Charges financières	31	- 227 831	- 251 209
RÉSULTAT FINANCIER		- 205 239	- 239 525
Impôts sur les résultats	32	- 740	- 19 311
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	11	8 739	6 599
RÉSULTAT NET		27 549	- 63 215
Dont :			
♦ part du Groupe		20 026	- 63 099
♦ participations ne donnant pas le contrôle		7 523	- 116
Résultat net part du Groupe par action <i>(en euros)</i>	33	0,04	- 0,14
Résultat net part du Groupe dilué par action <i>(en euros)</i>	33	0,04	- 0,14

5.2.2 État du résultat global

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
RÉSULTAT NET	27 549	- 63 215
Différence de conversion	143	101
Variation de la juste valeur des instruments de couverture documentés en couverture de flux de trésorerie, nette d'impôts	- 677	677
Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)	- 534	778
Écarts actuariels sur engagements de retraite net d'impôts	595	597
Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)	595	597
Autres éléments du résultat global après impôts	61	1 375
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL	27 610	- 61 840
Dont :		
◆ part du Groupe	20 087	- 61 724
◆ participations ne donnant pas le contrôle	7 523	- 116

5.2.3 Bilan consolidé

Actif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	30/09/2024	30/09/2023
Écarts d'acquisition	6	142 482	140 059
Immobilisations incorporelles	7	140 812	130 207
Immobilisations corporelles	9	302 507	274 614
Droit d'utilisation	10	2 436 927	2 562 378
Titres mis en équivalence	11	22 173	15 338
Autres actifs financiers non courants	12	45 395	54 665
Actifs d'impôts différés	32	75 623	47 115
ACTIFS NON COURANTS		3 165 919	3 224 376
Stocks et encours	13/23	121 732	135 894
Clients et comptes rattachés	14/23	170 379	171 743
Autres actifs courants	14/23	261 188	286 006
Actifs financiers courants	14/23	25 177	23 365
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	86 888	468 836
ACTIFS COURANTS		665 364	1 085 844
Actifs destinés à être cédés	3.1	-	48 297
TOTAL DE L'ACTIF		3 831 283	4 358 517

Passif

(en milliers d'euros)	Note	30/09/2024	30/09/2023
Capital social	16	4 544	4 544
Primes d'émission		352 975	352 912
Actions propres		- 1 555	- 1 558
Autres éléments du résultat global		5 231	5 170
Réserves		- 762 791	- 708 837
Résultat consolidé		20 026	- 63 099
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		- 381 570	- 410 868
Participations ne donnant pas le contrôle		390	- 14 904
CAPITAUX PROPRES		- 381 180	- 425 772
Dettes financières à long terme	18	38 894	328 953
Obligations locatives long terme	21	2 965 828	3 080 453
Provisions à caractère non courant	17	40 312	32 014
Passifs d'impôts différés	32	-	425
PASSIFS NON COURANTS		3 045 034	3 441 845
Dettes financières à court terme	18	14 954	60 897
Obligations locatives court terme	21	234 280	213 285
Provisions à caractère courant	17	11 883	14 651
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22/23	335 820	367 954
Autres passifs courants	22/23	564 944	603 909
Passifs financiers courants	22/23	5 548	6 526
PASSIFS COURANTS		1 167 429	1 267 222
Passifs destinés à être cédés	3.1	-	75 222
TOTAL DU PASSIF		3 831 283	4 358 517

5.2.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

(en milliers d'euros)

	Note	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Opérations d'exploitation			
Résultat net consolidé		27 549	- 63 215
Amortissements et provisions (hors celles liées à l'actif courant)		301 236	281 037
Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat		9 245	6 657
Plus et moins-values de cession		4 419	- 8 349
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	11	- 8 739	- 6 599
Coût de l'endettement financier net (hors IFRS 16)	31	12 239	13 519
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	31	196 613	223 605
Gains/Pertes sur contrats de location IFRS 16		- 1 104	424
Impôts sur les résultats (y compris impôts différés)	32	740	19 297
Capacité d'autofinancement générée par l'activité		542 197	466 376
Intérêts nets payés		- 15 305	- 13 073
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	31	- 196 613	- 223 605
Impôts payés		- 24 737	- 34 617
Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôt		305 542	195 082
Variation du besoin en fonds de roulement	23	- 19 634	119 609
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ (I)		285 907	314 690
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	7 / 9	- 90 299	- 117 861
Acquisitions d'immobilisations financières	14	- 3 561	- 15 971
Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)		- 1 236	49 304
Sous-total des décaissements		- 95 096	- 84 528
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	7 / 9	11	417
Cessions d'immobilisations financières	14	10 756	3 104
Cessions de filiales (net de la trésorerie cédée)		- 30 108	- 46
Sous-total des encaissements		- 19 341	3 475
Dividendes reçus (ou remontée de résultat) des sociétés mises en équivalence		2 128	330
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (II)		- 112 309	- 80 723
Opérations de financement			
Augmentation de capital en numéraire de la société mère		63	171
Acquisitions et cessions d'actions propres	16	- 7	- 37
Dividendes versés aux minoritaires		- 224	- 658
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	18 / 22	51 151	8 518
Remboursements d'emprunts	18 / 22	- 394 366	- 2 853
Variation des obligations locatives IFRS 16	21	- 212 302	- 225 464
Autres éléments		291	- 34
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (III)		- 555 393	- 220 358
Impact des effets de change		1	- 4
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE (IV = I + II + III)		- 381 794	13 606
Trésorerie d'ouverture (V)	15	467 093	455 076
Réintégration de la trésorerie d'ouverture IFRS 5 (VI)		1 589	- 1 589
Trésorerie de clôture (VII = IV + V + VI)	15	86 888	467 093

5.2.5 Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission	Actions propres détenues	Réserves	Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	TOTAL CAPITAUX PROPRES
SOLDE AU 30 SEPTEMBRE 2022	4 544	352 742	- 1 547	- 711 866	- 356 127	551	- 355 576
Écarts actuariels sur engagements de retraite				597	597		597
Variation liée aux réserves de conversion				101	101		101
Variation liée aux réserves de juste-valeur des instruments de couverture				677	677		677
Résultat net				- 63 099	- 63 099	- 116	- 63 215
Résultat global total				- 61 724	- 61 724	- 116	- 61 840
Augmentation de capital		170			170		170
Distribution de dividendes						- 658	- 658
Variation des actions auto-détenues			- 11	- 26	- 37		- 37
Charges liées aux plans d'options				6 657	6 657		6 657
Autres mouvements				193	193	- 14 681	- 14 488
SOLDE AU 30 SEPTEMBRE 2023	4 544	352 912	- 1 558	- 766 766	- 410 868	- 14 904	- 425 772
Écarts actuariels sur engagements de retraite				595	595		595
Variation liée aux réserves de conversion				143	143		143
Variation liée aux réserves de juste-valeur des instruments de couverture				- 677	- 677		- 677
Résultat net				20 026	20 026	7 523	27 549
Résultat global total				20 087	20 087	7 523	27 610
Augmentation de capital		63			63		63
Distribution de dividendes						- 224	- 224
Variation des actions auto-détenues			3	- 10	- 7		- 7
Charges liées aux plans d'options				9 245	9 245		9 245
Autres mouvements				- 90	- 90	7 995	7 905
SOLDE AU 30 SEPTEMBRE 2024	4 544	352 975	- 1 555	- 737 534	- 381 570	390	- 381 180

5.2.6 Notes annexes aux comptes consolidés

Sommaire des notes annexes aux comptes consolidés

Préambule	171	NOTE 20 Risques de marché	203
NOTE 1 Informations significatives sur les méthodes comptables	171	NOTE 21 Obligations locatives	205
NOTE 2 Prise en compte du risque climatique	177	NOTE 22 Dettes fournisseurs et comptes rattachés et Autres passifs courants et non courants	206
NOTE 3 Principaux faits marquants de l'exercice	178	NOTE 23 Variation du besoin en fonds de roulement	207
NOTE 4 Liste des principales entités consolidées	179	NOTE 24 Échéancier des créances et des dettes	208
Information sectorielle	184	NOTE 25 Chiffre d'affaires	208
NOTE 5 Informations par secteur opérationnel	184	NOTE 26 Achats et services extérieurs	209
Analyse des principaux postes du bilan	187	NOTE 27 Charges de personnel	209
NOTE 6 Écarts d'acquisition	187	NOTE 28 Dotations nettes aux amortissements et provisions	209
NOTE 7 Immobilisations incorporelles	187	NOTE 29 Autres charges et produits d'exploitation	210
NOTE 8 Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie	188	NOTE 30 Autres charges et produits opérationnels	210
NOTE 9 Immobilisations corporelles	190	NOTE 31 Résultat financier	211
NOTE 10 Droits d'utilisation	191	NOTE 32 Impôts sur les bénéfices et impôts différés	212
NOTE 11 Titres mis en équivalence	191	NOTE 33 Résultat par action	214
NOTE 12 Autres actifs financiers non courants	193	Autres analyses	215
NOTE 13 Stocks et encours	193	NOTE 34 Effectifs	215
NOTE 14 Clients et Autres actifs courants	194	NOTE 35 Engagements hors bilan	215
NOTE 15 Trésorerie et équivalents de trésorerie	195	NOTE 36 Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration	217
NOTE 16 Capitaux propres Groupe	196	NOTE 37 Transactions avec les parties liées	218
NOTE 17 Provisions	197	NOTE 38 Honoraires des Commissaires aux Comptes	219
NOTE 18 Dettes financières	200	NOTE 39 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2023/2024	219
NOTE 19 Instruments financiers	202		

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

coentreprises. Ils sont présentés en euros arrondis au millier le plus proche.

Le Conseil d'Administration a arrêté, le 2 décembre 2024, les états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2024.

Note 1 Informations significatives sur les méthodes comptables

1.1 – Cadre général

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés de l'exercice 2023/2024 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2024 ⁽¹⁾.

Les normes et interprétations appliquées par le Groupe pour l'exercice 2023/2024 sont les mêmes que celles retenues pour les comptes consolidés de l'exercice 2022/2023 à l'exception de celles adoptées par l'Union Européenne, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2023 et dont le Groupe n'avait pas fait le choix d'une application par anticipation.

1.2 – Évolution du référentiel comptable

De nouvelles normes et interprétations, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2023, ont été retenues pour l'élaboration des états financiers de l'exercice 2023/2024.

Ces nouvelles normes, interprétations et amendements qui n'avaient pas été anticipés dans les états financiers de l'exercice 2022/2023 correspondent à :

- amendement à IAS 1 « Informations à fournir sur les méthodes comptables » ;
- amendement à IAS 8 « Définition d'une estimation comptable » ;
- amendement à IAS 12 « Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultat d'une même transaction » ;
- amendement à IAS 12 « Impôt sur les bénéfices – Réformation internationale Pilier 2 » ;
- IFRS 17 « Contrats d'assurance – Principe de comptabilisation, évaluation, présentation ».

L'application de ces normes ou amendements de normes n'a pas d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

1.3 – Futures normes, amendements de normes et interprétations

Le Groupe n'a pas appliqué par anticipation de normes, amendements de normes ou interprétations applicables à compter du 1^{er} octobre 2024, qu'ils soient ou non adoptés par l'Union européenne.

Les amendements suivants ont été publiés par l'IASB mais ne sont pas encore applicables au 30 septembre 2024 :

- amendement à IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants et passifs non courants disposant de *covenants* » ;
- amendement à IFRS 16 « Dette de loyer dans une opération de cession-bail » ;
- amendement à IAS 7 et IFRS 7 « Informations à fournir sur les accords de financement avec les fournisseurs » ;
- amendement à IAS 21 « Monnaies non convertibles ».

L'analyse de ces amendements est en cours. À date d'arrêté des comptes, les impacts potentiels de ces amendements dans les comptes du Groupe ne sont pas connus.

1.4 – Recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés, conformément aux principes comptables internationaux, nécessite la prise en compte, par la Direction du Groupe, d'un certain nombre d'estimations et hypothèses qui ont une incidence sur les montants d'actifs et de passifs et sur les charges et produits du compte de résultat, ainsi que sur les actifs et passifs éventuels mentionnés en annexe.

Les principales estimations faites par la Direction pour l'établissement des états financiers portent sur les hypothèses de recouvrabilité des déficits fiscaux, la valorisation des *goodwill*, les durées d'utilité des actifs opérationnels, corporels et incorporels, ainsi que sur la valorisation des droits d'utilisation liés aux contrats de location traités conformément à la norme IFRS 16 (cf. §1.11).

Ces estimations 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.

(1) Référentiel disponible sur http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm

1.5 – Périmètre et méthodes de consolidation

La méthode de l'intégration globale est appliquée aux états financiers des filiales dont le Groupe détient le contrôle. Le contrôle existe lorsque le Groupe détient le pouvoir sur une entité, est exposé ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et a la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité de manière à influencer sur le montant des rendements qu'il obtient.

Les entreprises associées et coentreprises (sociétés exploitées conjointement avec un partenaire externe), pour lesquelles le Groupe ne détient pas le contrôle mais sur lesquelles il exerce une influence notable, sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

1.6 – Méthodes de conversion

Conversion des transactions libellées en devises

La monnaie fonctionnelle d'une société est la monnaie de l'environnement économique principal dans lequel opère la société. Les transactions réalisées dans une devise autre que la monnaie fonctionnelle sont converties au cours de change en vigueur au moment de la transaction. À la clôture, les créances et les dettes correspondantes sont converties dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les différences de change qui en résultent sont comptabilisées en résultat.

Conversion des états financiers établis en devises étrangères

Le bilan des sociétés dont la monnaie fonctionnelle n'est pas l'euro est converti en euro au taux de change de clôture et leur compte de résultat au taux de change moyen de l'exercice.

Les différences de conversion en résultant figurent dans les autres éléments du résultat global et seront comptabilisées au compte de résultat de l'exercice durant lequel le contrôle de l'activité sera perdu.

1.7 – Regroupement d'entreprises

Coût d'acquisition des titres

Le coût d'acquisition des titres est égal à la juste valeur des actifs remis et des passifs encourus ou assumés ainsi que des instruments de capitaux propres émis par l'acquéreur à la date de l'acquisition.

Les frais directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en autres charges opérationnelles au cours de la période pendant laquelle ils sont encourus.

Les compléments de prix sont comptabilisés, dès la date d'acquisition, quelle que soit leur probabilité de paiement, sur la base de leur juste valeur. Les ajustements ultérieurs des compléments de prix sont comptabilisés en résultat ou en écart d'acquisition si l'ajustement intervient moins d'un an après l'acquisition et résulte de faits et circonstances qui existaient à la date d'acquisition.

Actifs et passifs identifiables et écart d'acquisition

Lors de leur entrée dans le Groupe, les actifs et les passifs susceptibles d'être évalués séparément sont inscrits au bilan consolidé à leur juste valeur. Les actifs destinés à être revendus sont évalués à leur juste valeur nette du montant des coûts de cession. Les biens destinés à l'exploitation sont évalués à leur juste valeur.

La juste valeur des marques, en tant qu'éléments incorporels identifiables de l'actif, est déterminée par référence aux méthodes multicritères généralement admises en la matière (méthode des redevances, méthode du surprofit et approche par les coûts).

Le montant résultant de l'évaluation des actifs identifiables constitue leur nouvelle valeur brute. Celle-ci sert de base aux calculs ultérieurs des plus ou moins-values en cas de cession, ainsi que des dotations aux amortissements et aux provisions pour perte de valeur.

L'écart d'acquisition représente tout excédent de la somme de la contrepartie transférée et le cas échéant de la valeur des « participations ne donnant pas le contrôle » sur la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise. En fonction de l'option retenue pour la valorisation de ces intérêts lors de la prise de contrôle (juste valeur ou quote-part de l'actif net identifiable acquis), l'écart d'acquisition reconnu représente soit la quote-part acquise par le Groupe (écart d'acquisition partiel) soit la part du Groupe et la part des participations ne donnant pas le contrôle (écart d'acquisition complet).

Si la différence est positive, elle est enregistrée sous la rubrique « Écarts d'acquisition » pour les sociétés consolidées par intégration globale et dans le poste « Titres mis en équivalence » pour les coentreprises ou les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable. Si la différence est négative, elle est enregistrée directement en résultat (résultat non courant).

Lorsque l'acquisition d'une société s'effectue par achats successifs, la participation antérieurement détenue est réévaluée à la juste valeur à la date de prise de contrôle et l'écart avec la valeur nette comptable est comptabilisé en résultat.

Engagement de rachat des participations ne donnant pas le contrôle

Lorsque le Groupe a consenti à des actionnaires de ses filiales consolidées par intégration globale des options d'achat sur leurs participations, il anticipe cette acquisition complémentaire de titres. Ces engagements sont comptabilisés en dettes financières pour leur valeur actualisée du montant du rachat, avec, pour contrepartie, les participations ne donnant pas le contrôle et pour le solde, les capitaux propres part du Groupe.

1.8 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition

En application des normes IFRS, les écarts d'acquisition ne sont pas amortissables, mais font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur, et au minimum une fois par an à la fin de l'exercice, soit au 30 septembre.

Ce test est effectué afin de tenir compte d'éventuelles évolutions ayant pu diminuer la rentabilité et la valeur de ces actifs. De tels événements ou circonstances comprennent des changements significatifs défavorables présentant un caractère durable, affectant l'environnement économique ou les hypothèses et objectifs retenus à la date de l'acquisition.

Les écarts d'acquisition sont affectés aux UGT ou groupes d'UGT susceptibles de bénéficier des synergies du regroupement d'entreprises. Les UGT contenant un écart d'acquisition et/ou des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée, telles que certaines marques, font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique.

Ce test est réalisé au niveau des secteurs opérationnels utilisés par le Groupe pour analyser ses résultats dans son *reporting* interne.

Ce test de perte de valeur consiste à comparer la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT), ou du

groupe d'UGT, à la valeur nette comptable des actifs correspondants y incluant les écarts d'acquisition le cas échéant. Par ces tests de dépréciation, le Groupe s'assure que la valeur recouvrable des écarts d'acquisition n'est pas inférieure à leur valeur nette comptable. La valeur recouvrable correspond en général à la valeur d'utilité.

Dans le cas d'actif devant faire l'objet d'une cession, la valeur recouvrable est déterminée par référence à la juste valeur diminuée des coûts de sortie.

La valeur d'utilité correspond aux flux de trésorerie nets futurs actualisés qui seront générés par l'UGT ou le groupe d'UGT. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborés en interne par les secteurs opérationnels sur une période explicite d'une durée généralement égale à 5 ans. Au-delà, elles sont estimées par application d'un taux de croissance perpétuelle. Le taux d'actualisation utilisé est déterminé à partir du coût moyen du capital reflétant les appréciations actuelles du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'actif testé.

Une perte de valeur est comptabilisée au compte de résultat si la valeur comptable de l'UGT portant l'écart d'acquisition est supérieure à sa valeur recouvrable. Les éventuelles pertes de valeur affectées à un écart d'acquisition ne sont pas réversibles.

1.9 – Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises séparément figurent au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles comprennent :

- les marques qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéfinie, le Groupe ayant jugé qu'il n'existait pas de limite prévisible à la période au cours de laquelle il s'attend à pouvoir les utiliser.

Elles sont inscrites au bilan sur la base d'une valorisation réalisée à leur date d'acquisition par des experts indépendants selon une approche multicritères tenant compte de leur notoriété et de leur contribution future aux résultats.

Les marques ne sont donc pas amorties, mais leur valorisation fait l'objet d'un test dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an. Une perte de valeur est constatée si l'application des tests de dépréciation conduit à une évaluation inférieure à leur valeur nette comptable.

Le Groupe détermine la valeur d'utilité de chacune de ses marques en procédant à la mise à jour de leur valorisation, soit selon la méthode utilisée pour les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (à savoir une actualisation des flux futurs de trésorerie générés par l'activité couverte par la marque), soit selon la méthode des redevances (projection à l'infini des redevances d'une marque). En cas de dépréciation, celle-ci est enregistrée dans la rubrique « Autres charges opérationnelles » du compte de résultat. Cette provision peut être reprise ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable ;

- les autres immobilisations incorporelles que le Groupe a qualifiées d'immobilisations à durée de vie définie. Elles

concernent essentiellement les concessions et brevets qui correspondent principalement aux licences d'exploitation des logiciels, ainsi que les dépenses liées à des programmes informatiques. Ces immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité comprise en général entre 3 et 8 ans. En cas d'indices de perte de valeur, un test de valorisation est systématiquement réalisé.

1.10 – Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites au bilan à leur valeur historique d'acquisition ou à leur coût de revient ou encore, dans le cas de biens détenus par des entités faisant l'objet d'une entrée dans le périmètre de consolidation, pour leur juste valeur à leur date d'acquisition par le Groupe sous déduction des amortissements cumulés et des pertes de valeur constatées.

À partir de la date de mise en service du bien, les immobilisations corporelles sont amorties linéairement, selon une approche par composants, sur leur durée d'utilité :

Constructions	20 - 54 ans
Matériel, agencements, installations	5 - 16 ans
Mobilier	7 - 12 ans
Autres actifs corporels	3 - 4 ans

Les actifs immobilisés corporels font l'objet d'une dépréciation lorsque, du fait d'événements ou de circonstances intervenus au cours de l'exercice, leur valeur économique apparaît inférieure à leur valeur nette comptable. Cette dépréciation peut être reprise ultérieurement si la valeur économique redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

1.11 – Droits d'utilisation et obligations locatives

Conformément à la norme IFRS 16, le Groupe reconnaît au bilan tous les engagements de location, sans distinction entre les contrats de location opérationnelle et les contrats de location-financement, en comptabilisant :

- un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat de location ;
- une dette au titre de l'obligation de paiements de loyers futurs.

Au compte de résultat, le paiement des loyers est représenté par des intérêts financiers et par la charge d'amortissement linéaire sur la durée de location du droit d'utilisation.

Le Groupe a retenu par ailleurs plusieurs mesures de simplification proposées par la norme :

- exemption concernant les contrats avec une durée résiduelle inférieure à 12 mois ou portant sur des actifs dont la valeur unitaire est inférieure à 5 000 euros, pour lesquels les loyers continuent à être constatés en charges opérationnelles ;
- constatation d'un impôt différé portant sur l'écart d'une part entre la valeur fiscale du droit d'utilisation et sa valeur selon la norme IFRS 16, d'autre part entre la valeur fiscale de l'obligation locative et sa valeur selon la norme IFRS 16.

Valorisation des obligations locatives et des droits d'utilisation

L'obligation locative est évaluée initialement à la valeur actuelle des paiements dus sur la durée des contrats. Ces paiements incluent à la fois les loyers fixes (ou fixes en substance) et les loyers variables basés sur un indice ou un taux.

Pour déterminer la valeur actuelle des paiements de loyers, le Groupe utilise son taux marginal d'endettement à la date de prise d'effet du contrat. Il s'agit du taux que le Groupe obtiendrait pour financer un actif de valeur identique, dans un environnement économique similaire et sur une durée et avec des garanties similaires. Ce taux est calculé par pays, par devise, par durée, à partir d'une courbe de taux sans risque et l'addition d'un *spread* propre à chaque pays où opère le Groupe.

L'obligation locative est comptabilisée ultérieurement au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif. À chaque clôture, elle est augmentée des intérêts de la période et diminuée du montant des paiements effectués.

Elle est susceptible d'être réévaluée en cas de modification du contrat de location, de réestimation de la durée de location ainsi que pour tenir compte des variations contractuelles de loyers faisant suite à l'application d'indices ou de taux. Par ailleurs, en cas de sortie anticipée d'un contrat de location, l'incidence de la décomptabilisation du droit d'utilisation et de l'engagement locatif sera enregistrée au compte de résultat.

L'obligation locative est un passif financier exclu de l'endettement financier net du Groupe.

Le droit d'utilisation est quant à lui évalué initialement à son coût à la date de prise d'effet du contrat, à savoir la date à laquelle l'actif sous-jacent est mis à disposition du Groupe.

Il inclut le montant initial de la dette de loyers, augmenté le cas échéant des paiements d'avance ou des coûts directs initiaux encourus, nets des avantages reçus du bailleur.

Le droit d'utilisation est amorti sur une base linéaire, sur la durée du contrat de location. Cette durée, déterminée au niveau de chaque contrat, est la durée exécutoire du contrat prenant en compte notamment l'appréciation de l'exercice des options de renouvellement. Le droit d'utilisation pourra faire l'objet d'ajustements ultérieurs au titre de réévaluations de la dette de loyers. Il sera soumis aux tests de dépréciations et diminué des pertes de valeur éventuellement enregistrées.

Loyers variables

Certains contrats de location des biens exploités touristiquement par le Groupe comprennent des loyers variables basés sur la performance du site concerné. Ces loyers variables sont comptabilisés en charges opérationnelles au compte de résultat au cours de la période à laquelle ils se rattachent et ne font donc l'objet d'aucun retraitement au titre d'IFRS 16.

Lorsque les contrats de location incluent un montant minimum garanti payable au bailleur, ce montant garanti est assimilé à un loyer fixe en substance, et à ce titre pris en compte dans la valorisation de l'obligation locative. En l'absence de minimum garanti, le loyer est totalement variable et à ce titre, ne fait pas l'objet d'un retraitement selon IFRS 16.

Transactions de cession bail

La norme IFRS 16 impose la comptabilisation partielle, à hauteur des droits transférés, du résultat de cession réalisé dans le cadre des opérations de cession bail, dès lors que ces transactions sont des ventes au titre d'IFRS 15. Chez Pierre & Vacances-Center Parcs, cela concerne les opérations immobilières du Groupe au cours desquelles les biens immobiliers (unités d'hébergement ou

équipements centraux) vendus auprès d'investisseurs particuliers ou institutionnels sont repris en location par le Groupe pour être exploités touristiquement. Les opérations de rénovations portant sur des actifs pris en location par le Groupe sont également concernées par cette problématique.

Pour chaque transaction de cession bail, le Groupe reconnaît le chiffre d'affaires et le coût des biens immobiliers vendus à hauteur de la quote-part des droits de l'actif considérés comme transférés à un tiers.

De fait, la quote-part de marge correspondant aux droits immobiliers qui ne sont pas transférés à l'investisseur-bailleur est neutralisée. Cette neutralisation a une incidence sur le chiffre d'affaires et le coût des biens immobiliers vendus lors de la phase de construction de l'actif, puis sur le résultat opérationnel des sociétés d'exploitation touristique sur la durée de la location, à travers la minoration des amortissements du droit d'utilisation.

Par ailleurs, les flux de trésorerie relatifs à ces opérations de cession bail sont présentés parmi les flux opérationnels, étant liés à l'activité récurrente du Groupe.

1.12 – Stocks et travaux en cours

Les stocks comprennent principalement les stocks et travaux en cours de l'activité de promotion immobilière et des stocks de marchandises destinés à la revente dans le cadre de l'activité touristique du Groupe.

Les stocks et travaux en cours sont évalués au plus faible du coût d'achat ou de production et de leur valeur nette probable de réalisation. Si la valeur de réalisation du stock (prix net des frais de commercialisation) est inférieure à la valeur comptable du stock, une provision pour dépréciation est enregistrée à due concurrence.

Le Groupe applique la méthode de l'avancement pour comptabiliser le chiffre d'affaires et les marges de son activité immobilière. L'ensemble des coûts directs afférents aux programmes immobiliers en cours sont stockés, y compris les honoraires de commercialisation. Les frais d'emprunt relatifs à ces programmes immobiliers ne sont, par contre, pas capitalisés.

1.13 – Créances clients

Compte tenu des activités du Groupe, les créances clients sont à court terme et sont donc comptabilisées à leur valeur nominale.

Elles font l'objet d'une dépréciation sur la base des pertes de crédit attendues sur leur durée de vie, en application du modèle simplifié de la norme IFRS 9. Le montant des dépréciations est déterminé de manière statistique sur la base d'un pourcentage de dépréciation sur les créances clients en fonction de leur antériorité et du canal de vente.

1.14 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie brute, telle que présentée à l'actif du bilan, est constituée des disponibilités et dépôts à vue ainsi que des placements à court terme et moyen terme répondant aux critères fixés par la norme IAS 7 ; ils sont notamment disponibles à tout moment pour leur montant nominal et le risque de changement de valeur est négligeable.

Les intérêts courus non échus se rapportant aux éléments constitutifs de la trésorerie nette sont intégrés à la trésorerie nette.

1.15 – Paiement fondé sur des actions

Les options de souscription et d'achat d'actions attribuées par le Groupe à ses employés et à ses dirigeants dans le cadre des

Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe intervenues le 16 septembre 2022 donnent lieu à la constatation d'une charge de personnel comptabilisée en « Autres produits et charges opérationnels » au regard de son lien avec la restructuration du Groupe. Cette charge est représentative des services rendus par les bénéficiaires de ces plans et correspond à la juste valeur des options accordées calculée à la date de leur octroi par le Conseil d'Administration selon la méthode de *Black & Scholes*. Cette charge est répartie sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves car les plans sont tous qualifiés d'*equity settled*. Pour ce type de plan, la juste valeur des instruments représentatifs des plans est figée en date d'attribution mais le nombre d'instruments à remettre est réévalué à chaque clôture.

1.16 – Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe, à la clôture de l'exercice, une obligation du Groupe vis-à-vis d'un tiers, qui résulte d'un fait générateur passé, dont la mesure peut être estimée de manière fiable, et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire, contractuel ou implicite. Les provisions sont inscrites à la valeur qui représente la meilleure estimation du montant à payer pour éteindre l'obligation. Si le montant ou l'échéance ne peuvent pas être estimés avec suffisamment de fiabilité, alors il s'agit d'un passif éventuel qui fait l'objet d'une information dans les notes annexes.

Ainsi, afin de tenir compte à la fois de ses engagements contractuels et de sa politique d'entretien du parc pris à bail, le Groupe enregistre dans ses comptes des provisions pour frais de rénovation. La comptabilisation de ces provisions est destinée à prendre en compte les coûts de rénovation restant à la charge du Groupe au terme ou au cours du bail. Elles sont calculées sur la base actualisée de coûts prévisionnels des travaux de rénovation restant à réaliser.

Par ailleurs, dans le cas des restructurations, une obligation est constituée dès lors que la restructuration a fait l'objet d'une annonce auprès des personnes concernées et d'un plan formalisé et détaillé, avant la date de clôture.

1.17 – Engagements de retraite et autres avantages assimilés

Avantages postérieurs à l'emploi

Le Groupe participe selon les lois, règlements et usages de chaque pays, à la constitution des retraites de son personnel. Dans ce cadre, les sociétés du Groupe versent des cotisations assises sur les salaires à des organismes responsables de ces allocations. Il n'existe alors aucun passif actuariel au titre de ces régimes de retraites. Pour ces régimes à cotisations définies, les paiements effectués par le Groupe sont constatés dans le compte de résultat en charges de la période à laquelle ils sont liés.

Il existe, par ailleurs, dans certaines entités du Groupe des régimes internes de retraites en faveur des salariés. Le passif actuariel correspondant est provisionné dans les comptes consolidés. Pour ces régimes à prestations définies, les coûts des prestations sont estimés en utilisant la méthode des unités de crédit projeté avec salaires de fin de carrière.

Selon cette méthode, le coût des engagements est constaté directement par le résultat de manière à le répartir uniformément

sur la durée de services des salariés. Le montant de la provision prend en compte la valeur actuelle des paiements futurs estimés en tenant compte de l'ancienneté, de l'espérance de vie, du taux de rotation du personnel, ainsi que des hypothèses de revalorisation et d'actualisation. Dans le cas de régimes à prestations définies partiellement ou intégralement financés par des cotisations versées à un fonds distinct ou à une compagnie d'assurances, les actifs de ces entités sont évalués à leur juste valeur. Le passif est alors enregistré au bilan, déduction faite de la valeur des actifs du régime qui couvrent cette obligation.

Les écarts actuariels résultent des changements d'hypothèses actuarielles retenues pour les évaluations d'un exercice à l'autre, ainsi que de tout écart constaté sur l'obligation ou sur la valeur des fonds par rapport aux hypothèses actuarielles retenues en début d'exercice. En application de la norme IAS 19, ces écarts actuariels générés sont comptabilisés en autres éléments du résultat global.

Autres avantages à long terme

Dans le cadre de la signature d'accords d'entreprise, le Groupe octroie également à son personnel d'autres avantages à long terme pendant l'emploi tels que des primes et cadeaux séjours dans le parc touristique géré par le Groupe, offerts aux salariés en fonction de leur ancienneté. Ces avantages font également l'objet de provisions qui sont déterminées en procédant à un calcul actuariel visant à estimer le coût supporté par le Groupe au titre des avantages ainsi octroyés. Le cas échéant, les écarts actuariels dégagés dans l'année sont amortis immédiatement dans l'exercice de leur constatation.

Coût des services passés

La modification ou l'introduction d'un nouveau régime d'avantages postérieurs à l'emploi ou d'autres avantages à long terme peuvent entraîner un accroissement de la valeur actuelle de l'obligation au titre des prestations définies pour les services rendus au cours des exercices antérieurs et appelés « coût des services passés ». Ce coût des services passés est comptabilisé immédiatement en charge de l'exercice.

La charge représentative de l'évolution des engagements nets au titre des pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi est comptabilisée en résultat opérationnel courant ou en autres produits et charges financières selon la nature du sous-jacent. En effet, l'incidence de la désactualisation des engagements de retraite, net des rendements attendus des actifs en couverture, est constatée dans le poste « Autres charges et produits financiers ».

1.18 – Emprunts et dettes financières

Tous les emprunts sont initialement enregistrés au coût qui correspond à la juste valeur du montant reçu nette des coûts directs liés à la mise en place de l'emprunt. Par la suite, ces emprunts sont comptabilisés au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, la différence entre le coût et la valeur de remboursement étant comptabilisée dans le compte de résultat sur la durée des emprunts.

Le taux d'intérêt effectif correspond au taux qui permet d'obtenir la valeur comptable d'un emprunt à l'origine en actualisant les décaissements et encaissements de trésorerie futurs attendus sur sa durée de vie. La valeur comptable de l'emprunt à l'origine inclut les coûts de transactions de l'opération ainsi que toutes les primes d'émission éventuelles.

En cas de couverture de la charge d'intérêts future avec des *caps*, la dette financière dont les flux sont couverts reste comptabilisée au coût amorti.

1.19 – Instruments dérivés

Dans le cas d'emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs peut être amené à couvrir sa charge future d'intérêts en utilisant des instruments dérivés tels que des *swaps* de taux d'intérêt ou des options de taux.

La politique du Groupe est de réduire son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt. Ce risque fait l'objet d'une gestion centralisée qui permet de définir les grandes orientations en matière de couverture. Les positions sont négociées sur des marchés de gré à gré avec des contreparties bancaires de premier rang.

Le Groupe applique la comptabilité de couverture si :

- la relation de couverture est clairement documentée à la date de mise en place et ;
- l'efficacité de la relation de couverture est démontrée de façon prospective et rétrospective à chaque arrêté comptable.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur. La valeur de marché est établie sur la base des données de marché et est confirmée par des cotations d'établissements financiers.

Les variations de juste valeur des instruments documentés comme instruments de couverture de flux de trésorerie sont comptabilisées directement dans les capitaux propres pour la partie efficace de la couverture. En l'absence de relation de couverture documentée les variations de valeur des instruments financiers dérivés sont enregistrées en résultat financier. La partie inefficace des couvertures documentées est également enregistrée en résultat financier.

1.20 – Chiffre d'affaires

Le Groupe applique, afin de comptabiliser son chiffre d'affaires, les dispositions de la norme IFRS 15 pour déterminer s'il agit en tant qu'agent ou principal tant dans ses activités touristiques que dans ses activités immobilières.

La notion d'agent ou principal s'analyse autour de la notion de transfert de contrôle :

- si la Société a le contrôle d'un bien ou d'un service avant d'en transférer le contrôle au client, alors son obligation de prestation consiste à fournir elle-même les biens ou services. Elle est qualifiée de principal et agit pour son propre compte.

Dans ce cas, le chiffre d'affaires et les charges supportées sont présentées en brut sur des lignes séparées du compte de résultat ;

- dans le cas inverse, si l'entité n'a pas le contrôle avant le transfert au client, elle agit en tant qu'agent (« pour le compte d'un tiers ») et ne reconnaît en revenu que la marge réalisée (montant des ventes diminué des achats).

Dans ce cas, seule la rémunération nette est reconnue en chiffre d'affaires.

L'ensemble du chiffre d'affaires est évalué à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir, net des rabais, remises et ristournes, de la TVA et des autres taxes. Les prestations de service sont comptabilisées au moment où le service est rendu.

Pour le secteur du tourisme, le chiffre d'affaires comprend :

- la valeur hors taxes des séjours et produits connexes consommés au cours l'exercice, ainsi que les honoraires acquis dans le cadre de son activité de commercialisation (appelé **Chiffre d'affaires hébergement**). Le Groupe agit en tant que principal sur ce type de prestations ;
- les honoraires de gestion facturés au mandant pour les résidences gérées de mandat de gestion (appelé Chiffre d'affaires des mandats). Le Groupe agit en agent sur ce type de prestations ;
- les redevances facturées aux prestataires pour la partie de l'activité de restauration et de commerce alimentaire de Center Parcs, ayant fait l'objet d'une externalisation (appelé **Autres chiffre d'affaires du tourisme**). Sur ce type de prestations, le Groupe agit en agent ou en principal suivant les rôles et responsabilités contractuelles.

Pour le secteur de l'immobilier, le chiffre d'affaires comprend :

- les ventes réalisées par l'activité de promotion immobilière comptabilisées selon la méthode de l'avancement ;
- les honoraires de maîtrise d'ouvrage facturés au fur et à mesure de l'avancement des travaux à des opérations de promotion immobilière ;
- les honoraires de commercialisation ;
- la quote-part de profit revenant au Groupe dans le cadre d'opérations de rénovation de Domaines Center Parcs.

1.21 – Résultat opérationnel et résultat opérationnel courant

Les éléments enregistrés en « autres produits et charges opérationnels » répondent à la recommandation de l'AMF. Ils présentent uniquement des événements qui, de par leur fréquence, leur montant ou leur nature, sont susceptibles d'affecter la pertinence du suivi des performances opérationnelles du Groupe. Ce poste inclut des plus ou moins-values de cession d'actifs non courants, des dépréciations d'actifs non courants, des charges de restructuration notamment dans le cadre de départs de personnel, ainsi que des coûts relatifs à des litiges, à des abandons de projets immobiliers d'une matérialité significative pour le Groupe.

1.22 – Impôts sur le résultat

La charge ou le produit d'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible, la contribution à la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et l'impôt différé qui résulte des décalages temporaires d'imposition et des retraitements de consolidation, dans la mesure où la situation fiscale des sociétés le justifie.

Incertitudes relatives aux risques fiscaux

Dès lors qu'il est probable que l'administration fiscale n'acceptera pas un traitement fiscal, le Groupe constate, conformément à l'interprétation IFRIC 23, un passif d'impôt. Inversement, si le Groupe estime probable que l'administration fiscale remboursera un impôt payé, une créance d'impôt est constatée.

Impôts différés

Toutes les différences temporelles, existantes à la clôture de chaque exercice, entre les valeurs comptables des éléments d'actif et de passif et les valeurs attribuées à ces mêmes éléments pour la détermination du résultat fiscal, génèrent la comptabilisation

d'impôts différés calculés selon la méthode du report variable. 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'arrêt des comptes à défaut. Les effets des modifications de taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est décidé.

Les produits d'impôts différés provenant des déficits fiscaux reportables ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où il est probable qu'ils soient utilisés dans un horizon de temps raisonnable (cinq à six ans).

La charge d'impôt est comptabilisée en résultat sauf l'impôt relatif aux éléments reconnus en capitaux propres qui est comptabilisé directement en capitaux propres.

Les actifs et les passifs d'impôts différés, quelle que soit leur échéance, ne sont pas actualisés et sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité ou un même groupe d'intégration fiscale.

Note 2 Prise en compte du risque climatique

Pour la préparation de ses états financiers, le Groupe a analysé et pris en compte les conséquences du changement climatique et de la transition vers une économie décarbonée. Les risques identifiés par le Groupe sont de deux ordres :

- des risques physiques et dommages matériels directement causés par des phénomènes météorologiques et climatiques ponctuels mais extrêmes (tempêtes, inondations, grêle, etc.) ou par des phénomènes météorologiques et climatiques chroniques s'installant sur le long terme (baisse de l'enneigement, érosion, montée des eaux, etc.) ;
- des risques de transition (risques réglementaires, fiscaux et juridiques) incluant l'incapacité à évoluer vers des activités moins émettrices de gaz à effet de serre et l'incapacité à adapter les processus opérationnels aux nouvelles conditions d'exploitation (restrictions d'eau, modifications des conditions d'approvisionnement, etc.) tout en intégrant la modification de la demande des clients Tourisme.

Ces risques pourraient avoir plusieurs effets sur l'activité du Groupe et notamment :

- un changement des conditions et coûts d'exploitation des sites (notamment en lien avec la consommation d'énergie) ;
- une hausse des coûts d'entretien et des coûts d'assurance (y compris franchise sur travaux) ;
- une baisse de la valeur des droits d'utilisation des sites entraînée par les dégâts matériels conséquences des événements extrêmes ;
- un changement des conditions de séjour avec un impact sur la satisfaction client et donc la demande ;
- un renforcement de la réglementation (comme par exemple la loi APER en France ou le décret flamand de 2023 sur les panneaux solaires en Belgique) et de la fiscalité environnementale entraînant une hausse des coûts.

Ces risques seront toutefois accompagnés d'opportunités autour du développement d'un nouveau tourisme plus adapté aux nouvelles conditions climatiques ou de l'attractivité accrue de certaines zones, comme la montagne pendant les périodes de fortes chaleurs estivales.

Le Groupe observe, à date, que les incidences financières des dégradations directement liées à des événements climatiques extrêmes passés n'ont pas ou très modérément affecté les résultats financiers du Groupe, en raison des couvertures d'assurances souscrites. À noter que le Groupe est proportionnellement assez peu implanté dans des zones à très forte exposition aux risques climatiques actuels. Le coût de ces polices d'assurance a, par contre, lui, fortement augmenté mais cette hausse est intégrée dans le plan d'affaires du Groupe.

Par ailleurs, le Groupe accélère sa transition écologique et s'est fixé pour objectif de réduire ses émissions de gaz à effet de serre, selon une trajectoire validée par l'organisme SBTi. La Direction intègre par conséquent systématiquement une analyse des risques climatiques pour les nouveaux projets de développement.

Pour l'exercice 2023/2024, il n'y a pas eu d'impact significatif sur les jugements et estimations retenus pour l'élaboration des états financiers en l'absence d'effets significatifs attendus sur l'évolution du chiffre d'affaires ou de la marge à l'horizon du dernier Business Plan. Pour arriver à cette conclusion, le Groupe a notamment vérifié sa capacité à exploiter les actifs nécessaires à la réalisation de son *Business Plan*. À court terme, l'exposition actuelle du Groupe apparaît comme limitée compte tenu de la typologie et la localisation géographique de ses actifs. Les risques et opportunités liés au changement climatique, qui pourraient affecter les revenus du Groupe à long terme, ne peuvent être évalués aujourd'hui de manière fiable.

Note 3 Principaux faits marquants de l'exercice

3.1 – Senioriales

Le Groupe a signé un protocole d'accord le 28 décembre 2023 actant le processus de cession de la branche d'activité d'exploitation à bail des résidences Senioriales. Le périmètre concerné par cette offre avait été reclassé le 30 septembre 2023 sur les lignes spécifiques du bilan prévues pour les actifs et passifs destinés à être cédés car ils respectaient alors les trois critères de la norme IFRS 5. Les actifs avaient ensuite été évalués à la valeur la plus basse entre leur valeur comptable et leur juste valeur nette des frais de cession. L'impact de cette revalorisation négative avait alors généré une charge de 22,2 millions d'euros.

Le 16 juillet 2024, le Groupe a signé un protocole d'ajustement de prix qui finalise l'opération. L'ajustement de prix, validé par cet accord, correspond aux conclusions de l'audit des comptes de la branche cédée et à des compléments de prix négociés afin de résilier les derniers liens entre le Groupe et la branche cédée.

La cession de la branche d'activité a généré, au cours de l'exercice 2023/2024, un résultat complémentaire à la revalorisation comptabilisée sur l'exercice 2022/2023 de - 2,7 millions d'euros, celui-ci a été comptabilisé sur la ligne « Autres charges et produits opérationnels » du compte de résultat du Groupe et correspond essentiellement à l'ajustement de la valeur des actifs entre le 30 septembre 2023 et le 28 décembre 2023.

Le périmètre Senioriales concerné par cette cession de branche fait partie du secteur opérationnel « Grands projets et Senioriales ». L'impact de la cession est donc présenté sur ce secteur dans l'information sectorielle.

3.2 – Subvention

Au cours des exercices 2021/2022, le Groupe a bénéficié d'aides gouvernementales relatives aux mesures de chômage partiel et de maintien de l'emploi dans certains pays (Belgique, Pays-Bas, Allemagne et France), présentées en déduction des charges de personnel dans le compte de résultat de l'exercice, conformément à la norme IAS 20 « Comptabilisation des subventions publiques et informations à fournir sur l'aide publique », ainsi que des aides d'état calculées sur la base de pertes d'exploitation par rapport aux exercices précédents, présentés en autres produits.

Faisant suite au dépôt du dossier final de demande d'aides gouvernementales allemandes au titre de la pandémie de Covid-19 en mars 2024, le Groupe a enregistré un complément d'aides pour un montant de 11,3 millions d'euros dont 5,6 millions déjà reçus à date. Ce complément est lié à une aide d'état comptabilisée sur les exercices 2020/2021 et 2021/2022 ; et calculée sur la base des pertes d'exploitation identifiées en comparaison des exercices précédant la pandémie.

Ce complément d'aide est présenté sur la ligne « Autres produits d'exploitation » du compte de résultat accompagné de ses frais accessoires de - 0,4 million d'euros.

3.3 – Refinancement de la dette du Groupe

Moins de deux ans après la finalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe intervenues le 16 septembre 2022 et fort des bonnes performances opérationnelles enregistrées depuis lors, le Groupe a procédé au remboursement par anticipation, le 23 juillet 2024, sur une base volontaire, de sa dette réinstallée d'un montant en principal de 303 millions d'euros et son prêt garanti par l'État d'un montant en principal de 25 millions d'euros en utilisant ses liquidités disponibles. Ce remboursement a entraîné la levée de la fiducie-sûreté mise en place dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022, ainsi que l'assouplissement des *covenants* bancaires et engagements financiers auxquels le Groupe était assujéti. Les couvertures de taux associées à l'ancienne dette ont été, par la suite, annulées.

Afin de conserver la flexibilité du Groupe face à ses besoins saisonniers de liquidités, le Groupe a souscrit, en parallèle, auprès de ses prêteurs historiques constitués principalement de BNP Paribas, CACIB et Natixis une ligne de crédit *revolving* (RCF) d'un montant de 205 millions d'euros (dont 10 millions d'euros qui sont venus en remplacement d'une ligne de RCF existante contractée auprès de BNP Paribas Fortis). Celle-ci a une maturité 2029 et est rémunérée au taux de l'EURIBOR augmenté d'une marge de 3,25 % par an (laquelle pourra être revue à la baisse en fonction du respect de ratios financiers). Au 30 septembre 2024, la ligne n'est pas tirée et est présentée pour son intégralité en engagement reçu au hors-bilan.

La RCF est sécurisée par un nantissement portant sur 100 % des actions de CP Europe BV et sur les actions des filiales significatives de CP Holding et CP Europe BV, ainsi que par un nantissement des créances de PV SA au titre des prêts intra-groupes qui seront consentis à ses filiales au moyen de l'utilisation de la RCF. Elle prévoit également le respect de quatre *covenants* détaillés dans la note 35.

La mise en place de la nouvelle RCF a généré des frais accessoires d'une valeur de 2,6 millions d'euros qui font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée de vie de la RCF soit 5 ans.

3.4 – Impôts différés IFRS 16

Lors de la première application de la norme IFRS 16, le 1^{er} octobre 2019, le Groupe a choisi la méthode dite rétrospective simplifiée pour l'ensemble des contrats. L'application de cette méthode avait entraîné la constatation d'un impôt différé portant, d'une part, sur l'écart entre la valeur fiscale du droit d'utilisation et sa valeur selon la norme IFRS 16, et d'autre part, entre la valeur fiscale de l'obligation locative et sa valeur selon la norme IFRS 16.

À la même date, le 1^{er} octobre 2019, le Groupe avait analysé la position fiscale de ses différents pays d'implantation et avait reconnu un impôt différé uniquement aux Pays-Bas, seul pays alors bénéficiaire fiscalement. Les impôts différés sur les autres pays n'avaient pas fait l'objet d'une reconnaissance.

Au 30 septembre 2024, le Groupe a revu sa position sur l'Allemagne, bénéficiaire fiscalement. En conséquence, le Groupe a reconnu 28,5 millions d'impôts différés actifs sur les deux intégrations fiscales allemandes au cours de l'exercice.

Note 4 Liste des principales entités consolidées

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt Clôture	% d'intérêt Ouverture	Pays
Holding et entités « autres »					
SA	Pierre et Vacances SA	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	C.T.M. SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Curchase	Globale (IG)	100	100	FRANCE
GIE	GIE PV-CP Services Holding	Globale (IG)	100	100	FRANCE
GIE	GIE PV-CP Services	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	GuestUp	Mise en équivalence (ME)	45	45	FRANCE
SAS	Pastel Asset Management	Mise en équivalence (ME)	15	15	FRANCE
SNC	Pierre & Vacances FI	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Pierre & Vacances Italia SRL	Globale (IG)	100	100	ITALIE
SAS	Pierre & Vacances Marques SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement 55	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement 56	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Pierre & Vacances Maroc	Globale (IG)	100	100	MAROC
SARL	Résidence City Srl	Globale (IG)	100	100	ITALIE
Center Parcs					
SARL	Beheer Recreatiepark Zandvoort B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SA	Center Parcs Ardennen	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Allgäu GmbH ⁽¹⁾	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Bispingen GmbH ⁽¹⁾	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Bostalsee GmbH ⁽¹⁾	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Nordseeküste GmbH ⁽¹⁾	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Eifel GmbH ⁽¹⁾	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Hochsauerland GmbH ⁽¹⁾	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Deutschland Kunden-Center GmbH ⁽¹⁾	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Development B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SARL	Center Parcs Entwicklungsgesellschaft Germany GmbH ⁽¹⁾	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SA	Center Parcs Europe BE PE	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SA	Center Parcs Europe B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SARL	Center Parcs Germany Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SAS	Center Parcs Holding Belgique SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Center Parcs Holding Bostalsee Unternehmersgesellschaft (Haftungsbeschränkt) ⁽¹⁾	Globale (IG)	94	94	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Leisure Deutschland GmbH ⁽¹⁾	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Medebach Beteiligungs GmbH ⁽¹⁾	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SA	Center Parcs Netherlands B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SARL	Center Parcs NL Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SASU	CP Distribution	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	CP Holding	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	CP Participations B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SASU	CP Resorts Exploitation France	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	CPN 2 B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SA	CPSP België N.V.	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SNC	Domaine du Lac d'Ailette	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH ⁽¹⁾	Globale (IG)	100	90	ALLEMAGNE
SA	Foncière Loisirs Vielsalm	Mise en équivalence (ME)	19,64	19,64	BELGIQUE
SARL	PVCP Holding Germany GmbH ⁽¹⁾	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt Clôture	% d'intérêt Ouverture	Pays
S. Commandite	Group Pierre & Vacances-Center Parcs Service GmbH & Co. KG ⁽¹⁾	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Group Pierre & Vacances-Center Parcs Germany GmbH ⁽¹⁾	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Multi-Resorts holding B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SARL	Pierre & Vacances Center Parcs Immobilien GmbH ⁽¹⁾	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Pierre & Vacances Center Parcs Vastgoed B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SARL	Pierre & Vacances Center Parcs Vastgoed België	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SARL	Pierre et Vacances Center Parcs Suisse GmbH	Globale (IG)	100	100	SUISSE
SARL	Sunparks B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SA	Sunparks Leisure	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SAS	Villages Nature Tourisme SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances					
SARL	Bonavista de Bonmont S.L.	Globale (IG)	100	100	ESPAGNE
SARL	Clubhotel	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Clubhotel Multivacances	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	FILAO	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	La Financière de Saint-Hubert	Mise en équivalence (ME)	55	55	FRANCE
SARL	P&V Sales & Marketing UK Limited	Globale (IG)	100	100	ROYAUME-UNI
SA	PV Distribution	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	PV Exploitation France	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	PV Holding	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	PV-CP Gestion Exploitation	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	SGRT	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	SNC Société Hôtelière de la Plage du Helleux	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	SNC Société Hôtelière de l'Anse à la Barque	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Sociedad de Explotacion Turistica Pierre et Vacances Espana S.L.	Globale (IG)	100	100	ESPAGNE
SASU	Société d'exploitation touristique Pierre & Vacances Guadeloupe	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Société d'exploitation touristique Pierre & Vacances Martinique	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SA	Sogire	Globale (IG)	100	100	FRANCE
maeva.com					
SASU	maeva Holding SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	maeva Gestion	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	La France du Nord au Sud	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	ALP Agence	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	La Cime de Thorens	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Cime et Neige Immobilier	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Vacansoleil maeva B.V.	Globale (IG)	100	-	PAYS-BAS
SARL	Boost Your Immo	Globale (IG)	100	-	FRANCE
SARL	Lac et Montagne Immobilier	Globale (IG)	100	-	FRANCE
SARL	Agence Pic du Midi	Globale (IG)	100	-	FRANCE
SARL	My Home	Globale (IG)	100	-	FRANCE
SAS	PRO A PRO IMMO	Globale (IG)	100	-	FRANCE
SAS	maeva PI	Globale (IG)	100	-	FRANCE
Adagio					
SARL	Adagio Deutschland GmbH	Mise en équivalence (ME)	50	50	ALLEMAGNE
SAS	Adagio Formations & Prestations de Services	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SARL	Adagio Hotels UK Limited	Mise en équivalence (ME)	50	50	ROYAUME-UNI

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt Clôture	% d'intérêt Ouverture	Pays
SARL	Adagio Italia SRL	Mise en équivalence (ME)	50	50	ITALIE
SASU	Adagio France Real Estate	Mise en équivalence (ME)	50	-	FRANCE
SAS	Adagio SAS	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SASU	City Holding	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	New City Aparthotels Betriebs GmbH	Mise en équivalence (ME)	50	50	AUTRICHE
SARL	New City Suisse SARL	Mise en équivalence (ME)	50	50	SUISSE
SA	PV Exploitation Belgique	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SASU	PV-CP City	Globale (IG)	100	100	FRANCE
Direction des Grands Projets et Senioriales					
SNC	Ailette Équipements	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SNC	Aime La Plagne Aménagement	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Aime La Plagne Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Avoriaz Crozats loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Avoriaz Hermine Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Avoriaz Téléphérique	Globale (IG)	100	100	FRANCE
Ltd liability company	Beau Village Tourism Development Company Limited	Mise en équivalence (ME)	44	44	CHINE
SNC	Belle Dune Clairiere	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Biarritz Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Bois de la Mothe Chandenier Foncière	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Bois des Harcholins Foncière	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SNC	Bois Francs Hébergements	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Caen Meslin Loisirs	Mise en équivalence (ME)	40	40	FRANCE
SNC	Flaine Montsoleil Extension	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Foncière Presqu'île de La Touques	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Immalliance Seniors le Pin	Globale (IG)	51	51	FRANCE
SASU	LAB Senioriales	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Les Cordeliers	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales Boulou	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SCCV	Senioriales d'Angers	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales de Bassens	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales de Bordeaux Deschamps	Globale (IG)	60	60	FRANCE
SCCV	Senioriales de Bracieux	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Cavillargues	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Cholet	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales de Gévezé	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales de Gonfaron	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales de Gujan Mestras	Globale (IG)	60	60	FRANCE
SCCV	Senioriales de Jonquières	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Juvignac	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de la Côte d'Azur	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de La Rochelle Laleu	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales de Marseille 7	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Monteux	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt Clôture	% d'intérêt Ouverture	Pays
SCCV	Senioriales de Pourrières	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Soulac	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Soustons	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales de Valence	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales de Vias	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales en ville de Cavailon	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales en Ville de Cesson-Sevigné	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales en Ville de Fontenay-aux-Roses	Non intégré (NI)	-	50	FRANCE
SCCV	Senioriales en Ville de Mantes-la-Jolie	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales en ville de Noisy-le-Grand	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales en ville de Pessac	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales en Ville de Saint-Ave	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Senioriales en ville de Sannois	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales en Ville de Schiltigheim	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Senioriales en ville de St-Palais-sur-Mer	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SCCV	Senioriales en ville de St-Priest	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales en Ville d'Émerainville	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales en ville du Teich	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales Ville de Castanet	Non intégré (NI)	-	50	FRANCE
SCCV	Senioriales Ville de Luce	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales Ville de Nîmes	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SCCV	Senioriales Ville de St-Étienne	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Senioriales Ville de Tourcoing	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales Ville Marseille St Loup	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Les Villages Nature® de Val d'Europe	Globale (IG)	50	50	FRANCE
SNC	Meribel Ravines Premium	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Nature Hébergements I	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	P & V Senioriales Exploitation	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	P&V Conseil Immobilier	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	P&V Courtage	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	P&V Transactions	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Pierre & Vacances Développement SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement 24	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Senioriales Programmes Immobiliers	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Presqu'île de La Touques Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	PV Senioriales Gestion Immobilière	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	PV Senioriales Production	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	PV Senioriales Promotion & Commercialisation	Globale (IG)	100	100	FRANCE
Ltd liability company	PVCP China Company Limited	Globale (IG)	100	100	CHINE
SARL	PV-CP China Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS-BAS
SASU	PV-CP Immobilier Holding SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	SCCV Senioriales de Fleury sur Orne	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	SCCV Palaiseau RT	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	SCCV Toulouse Ponts Jumeaux A1	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	SCI Puget sur Argens	Non intégré (NI)	-	50	FRANCE
SCCV	Senioriales Clermont Ferrand – Thibault Thevenot – RA	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt Clôture	% d'intérêt Ouverture	Pays
SCCV	Senioriales de Brest	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales de Gardanne	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Senioriales de Lorient	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Senioriales de Montbazon	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales de Tours – Parc Grandmont	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SNC	Senioriales du Plessis Trévisé	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales du Tampon	Globale (IG)	70	100	FRANCE
SNC	Senioriales Le Mans	Non intégré (NI)	-	50	FRANCE
SCCV	Senioriales NG AGDE	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	SNC Bois du Jariel	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	SNC L'Épinette	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Sud-Ouest Cottages	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Sud-Ouest Équipements	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Villages Nature® Équipements I	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Villages Nature® Équipements II	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SNC	Villages Nature® Hébergements I	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Villages Nature® Hébergements II	Non intégré (NI)	-	100	FRANCE
SARL	Villages Nature® Management	Globale (IG)	50	50	FRANCE

(1) Filiale allemande sous le statut de société remplissant les critères d'exemption des articles 264 alinéa 3, 264 b et 291 du Code de commerce allemand (HGB) qui permettent aux entités concernées d'être exonérées des obligations légales relatives à la publication de comptes sociaux, ainsi que de celles liées à l'établissement de notes annexes et d'un rapport de gestion.

Information sectorielle

Note 5 Informations par secteur opérationnel

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est organisé autour :

- de *Business Lines* autonomes intégrant les fonctions supports et maîtrisant la totalité de leur chaîne de valeur ;
- d'une Direction Grands Projets organisée autour des projets de développement ;
- d'un pôle *Corporate* allégé et concentré sur les fonctions transverses stratégiques, en soutien aux *Business Lines*.

Conformément à la norme IFRS 8, l'information sectorielle du Groupe reflète cette organisation interne. Ainsi, les résultats financiers du Groupe sont présentés selon les secteurs opérationnels suivants :

- **le secteur opérationnel Center Parcs**, regroupant :

- (i) l'exploitation des domaines commercialisés sous les marques Center Parcs, Sunparks et Villages Nature[®],
- (ii) les activités de construction/rénovation d'actifs touristiques et de commercialisation immobilière ;

- **le secteur opérationnel Pierre & Vacances**, regroupant :

- (i) l'activité touristique réalisée en France et en Espagne sous les marques Pierre & Vacances,
- (ii) l'activité de la Direction de l'*Asset Management* (en charge notamment de la relation avec les bailleurs individuels et institutionnels) ;

- **le secteur opérationnel maeva.com**, (inclus dans le secteur opérationnel Pierre & Vacances ⁽¹⁾ jusqu'au 30 septembre 2023), plateforme de distribution et services, opérant les marques maeva.com, Campings maeva, maeva Home et La France du Nord au Sud sur le marché français et la marque Vacansoleil sur les marchés européens ;

- **le secteur opérationnel Adagio**, regroupant :

- (i) 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,
- (ii) l'exploitation des sites directement pris à bail par la joint-venture ;

- **un secteur opérationnel** regroupant :

- (i) la Direction des Grands Projets (en charge de la construction et réalisation des nouveaux actifs pour le compte du Groupe en France),
- (ii) Senioriales, filiale de promotion immobilière et d'exploitation de résidences non médicalisées pour seniors autonomes ;

- **le secteur opérationnel Corporate** regroupant 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, de franchises ou d'émission de bons séjours, 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.

Les capitaux propres s'élèvent à - 380 938 milliers d'euros au 30 septembre 2024 selon le référentiel IFRS (contre - 425 772 milliers d'euros au 30 septembre 2023) et à hauteur de 260 397 milliers d'euros selon le *Reporting* Opérationnel, c'est-à-dire avant retraitement de l'incidence de la norme IFRS 16 (contre 212 704 milliers d'euros au 30 septembre 2023). L'écart entre les deux montants s'explique par le choix du Groupe d'une application d'IFRS 16 de manière rétrospective lors de sa mise en application au 1^{er} octobre 2019.

(1) Le Groupe a extériorisé le secteur opérationnel maeva.com dans un souci d'amélioration de la lisibilité de la performance de cette Business Line et a, par conséquent, retraité l'information comparative historique présentée dans ces états financiers.

Données au 30 septembre 2024

(en milliers d'euros)	Center Parcs	Pierre & Vacances	Adagio	maeva. com	Grands Projets & Senio- riales	Holding	Total Groupe Reporting Opéra- tionnel	Incidence de l'appli- cation d'IFRS 11	Incidence de l'appli- cation d'IFRS 16	Total Groupe Normes IFRS
Chiffre d'affaires de l'activité	1 154 661	384 874	230 082	72 629	75 071	17 097	1 934 414	- 70 621	- 24 463	1 839 330
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	- 454	- 203	- 16	-	- 4 914	- 15 789	- 21 376	8	-	- 21 368
Chiffre d'affaires	1 154 207	384 671	230 066	72 629	70 157	1 308	1 913 038	- 70 613	- 24 463	1 817 962
Charge de loyers propriétaires	- 300 036	- 100 156	- 51 252	-	- 3 081	- 3	- 454 528	7 463	394 859	- 52 206
EBITDA ajusté (1)	147 471	27 042	22 696	1 570	- 17 815	- 6 630	174 334	- 10 843	395 921	559 412
Dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions	- 44 909	- 14 270	- 6 164	- 969	88	- 1 476	- 67 700	1 019	- 238 464	- 305 145
Résultat Opérationnel Courant	102 562	12 772	16 532	601	- 17 727	- 8 106	106 634	- 9 824	157 457	254 268
Autres charges et produits opérationnels	- 2 787	- 9 357	- 896	- 690	- 5 921	- 10 243	- 29 894	559	- 144	- 29 479
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	99 775	3 415	15 636	- 89	- 23 648	- 18 348	76 740	- 9 265	157 313	224 789
Investissements de la période	- 56 217	- 8 103	- 10 853	- 3 828	- 124	- 15 439	- 94 564	4 142	123	- 90 299
Investissements corporels	- 55 990	- 8 102	- 10 639	- 37	- 69	- 38	- 74 875	3 928	123	- 70 824
Investissements incorporels	- 227	- 1	- 214	- 3 791	- 55	- 15 401	- 19 689	214	-	- 19 475

Cf. note de bas de page pour la définition de l'Ebitda ajusté

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 & 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'élevaient respectivement à 936 629 milliers d'euros, et à 1 355 209 milliers d'euros dont 962 140 milliers d'euros de droits d'utilisation.

(1) 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 10,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2022/23, de 14,6 millions d'euros au titre de l'exercice 2023/24, de 12,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2024/25 et de 4,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2025/26.

Données au 30 septembre 2023

(en milliers d'euros)	Center Parcs	Pierre & Vacances	Adagio	maeva. com	Grands Projets & Senio- riales	Holding	Total Groupe Reporting Opéra- tionnel	Incidence de l'appli- cation d'IFRS 11	Incidence de l'appli- cation d'IFRS 16	Total Groupe Normes IFRS
Chiffre d'affaires de l'activité	1 196 170	365 497	232 582	61 647	84 217	19 278	1 959 390	- 84 862	- 43 319	1 831 209
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	- 26 135	- 472	- 83	-	- 375	- 17 734	- 44 799	54	-	- 44 744
Chiffre d'affaires	1 170 035	365 025	232 499	61 647	83 842	1 544	1 914 592	- 84 808	- 43 319	1 786 465
Charge de loyers propriétaires	- 291 450	- 97 003	- 43 169	0	- 10 119	-	- 441 741	- 5 993	405 933	- 41 801
EBITDA ajusté	137 997	8 812	34 409	1 334	- 35 679	- 9 816	137 058	- 13 721	396 946	520 283
Dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions	- 30 431	- 10 698	- 4 976	- 932	186	- 116	- 46 967	2 281	- 220 442	- 265 128
Résultat Opérationnel Courant	107 566	- 1 886	29 433	402	- 35 493	- 9 931	90 091	- 11 440	176 504	255 155
Autres charges et produits opérationnels	- 36 789	- 487	- 51	- 162	- 56 468	34 866	- 59 091	613	- 7 655	- 66 133
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	70 777	- 2 373	29 382	240	- 91 960	24 935	31 001	- 10 828	168 849	189 022
Investissements de la période	- 78 636	- 13 775	- 10 008	- 1 270	- 565	- 15 017	- 119 271	1 208	202	- 117 861
<i>Investissements corporels</i>	- 78 552	- 13 523	- 10 002	- 250	- 470	- 987	- 103 784	1 201	202	- 102 381
<i>Investissements incorporels</i>	- 84	- 252	- 6	- 1 020	- 95	- 14 030	- 15 487	6	-	- 15 480

Sur l'exercice 2022/2023, le chiffre d'affaires entre pôles d'activités était également effectué à des conditions normales de marché. Aucun client n'atteignait à lui seul une part significative du chiffre d'affaires du Groupe Pierre & 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'élevaient respectivement à 928 820 milliers d'euros, et à 1 342 146 milliers d'euros dont 966 755 milliers d'euros de droits d'utilisation.

Analyse des principaux postes du bilan

Note 6 Écarts d'acquisition

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Center Parcs	125 103	125 103
Pierre & Vacances	9 266	9 266
maeva.com	8 113	5 690
TOTAL EN VALEUR NETTE	142 482	140 059

Les écarts d'acquisition sont présentés conformément à l'organisation interne du Groupe et à l'information sectorielle IFRS 8 présentée en note 5.

La variation de la période s'explique par les dernières acquisitions réalisées par la *business line* maeva.com notamment Boost Your Immo, un groupe d'agences immobilières.

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de dépréciation au 30 septembre 2024, conformément aux modalités décrites dans les notes 1.8 et 8.

Note 7 Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	Marques	Autres immobilisations incorporelles	Total immobilisations incorporelles
Au 30 septembre 2022			
Valeurs brutes	105 777	88 159	193 936
Amortissements et dépréciations cumulés	- 9 055	- 61 674	- 70 729
VALEURS NETTES	96 722	26 485	123 207
Acquisitions	-	15 480	15 480
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-	- 370	- 370
Entrée/Sortie de périmètre	-	- 121	- 121
Amortissements et dépréciations	-	- 8 496	- 8 496
Écarts de conversion et autres	-	507	507
TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE	-	7 000	7 000
Au 30 septembre 2023			
Valeurs brutes	105 777	104 766	210 543
Amortissements et dépréciations cumulés	- 9 055	- 71 281	- 80 336
VALEURS NETTES	96 722	33 485	130 207
Acquisitions	2 170	17 305	19 475
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-	-	-
Entrée/Sortie de périmètre	-	103	103
Amortissements et dépréciations	-	- 7 684	- 7 684
Écarts de conversion et autres	-	- 1 289	- 1 289
TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE	2 170	8 435	10 605
Au 30 septembre 2024			
Valeurs brutes	107 947	114 255	222 202
Amortissements et dépréciations cumulés	- 9 055	- 72 335	- 81 390
VALEURS NETTES	98 892	41 920	140 812

Les immobilisations incorporelles au 30 septembre 2024 correspondent :

- au poste « Marques » incluant pour :

(i) 86 040 milliers d'euros les marques de la *Business Line Center Parcs*,

(ii) 7 619 milliers d'euros les marques de la *Business Line Pierre & Vacances*,

(iii) 5 236 milliers d'euros les marques de la *Business Line maeva.com*.

En décembre 2023, maeva.com a renforcé sa position en Europe avec l'acquisition de la marque Vacansoleil, prestataire néerlandais de vacances en camping, la marque est valorisée à 2 000 milliers d'euros.

Conformément à la méthode décrite dans les principes comptables relatifs aux immobilisations incorporelles (note 1.9 « Immobilisations incorporelles »), des tests de dépréciation ont été réalisés au 30 septembre 2024 pour les actifs incorporels portés au bilan.

Au cours de l'exercice 2023/2024, comme au cours de l'exercice 2022/2023, ces tests de dépréciation n'ont conduit à reconnaître aucune dépréciation ;

- au poste « Autres immobilisations incorporelles ». La variation de ce poste sur l'exercice provient essentiellement :

(i) de 17 305 milliers d'euros d'investissement, incluant des améliorations techniques et fonctionnelles apportées :

* au développement de solutions de vente et diverses solutions Groupe pour 8 259 milliers d'euros,

* à des projets CRM pour 3 394 milliers d'euros,

* à des projets digitaux développés par le Groupe pour 3 100 milliers d'euros,

* au développement d'outils informatiques Groupe pour 1 631 milliers d'euros,

* à divers projets informatiques individuellement peu significatifs pour 921 milliers d'euros,

(ii) de 7 684 milliers d'euros de diminution du poste relative aux dépréciations.

Note 8 Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie

Les marques et les écarts d'acquisition ne sont pas amortis et font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la clôture de l'exercice, soit au 30 septembre de chaque année.

Comme indiqué dans les notes 1.8 « Tests de dépréciation des écarts d'acquisition » et 1.9 « Immobilisations incorporelles », et en l'absence de juste valeur diminuée des coûts de sortie disponible à la date de clôture, la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT) est déterminée sur la base de leur valeur d'utilité.

Dans le cadre des tests de dépréciation, un *Business Plan* Groupe, établi par le Management et approuvé par le Conseil d'Administration du 28 mars 2024 a été utilisé. Il intègre les mêmes axes stratégiques que le précédent plan stratégique Réinvention et a été présenté aux analystes financiers le 30 mai 2024, notamment :

- une montée en gamme et une modernisation des sites, se traduisant par :

(i) un plan de rénovation massif de l'ensemble des Domaines Center Parcs financés majoritairement par leurs propriétaires institutionnels,

(ii) une poursuite de la rationalisation du parc Pierre & Vacances, avec une stratégie adaptée par catégorie de sites,

(iii) une focalisation sur les actifs de qualité ;

- 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 ;

- des relations équilibrées et professionnelles avec les bailleurs individuels et institutionnels.

À noter que les performances du Groupe depuis la date d'approbation du *Business Plan* ainsi que les prévisions pour les exercices à venir ne remettent pas en cause le dit *Business Plan* dans la mesure où elles sont, pour chaque UGT, cohérentes avec le *Business Plan* et justifient de ce fait son utilisation pour les tests de dépréciation.

Les hypothèses prises en compte pour estimer la valeur d'utilité sont fondées sur des prévisions de *cash flows* d'exploitation qui sont principalement liées :

- à l'évolution du chiffre d'affaires qui varie en fonction de l'offre, des taux d'occupation, des prix moyens de ventes et de la stratégie de distribution, dans un contexte de montée en gamme des produits touristiques ;

- à la mise en œuvre de plans d'optimisation des coûts opérationnels et de structure ; et enfin

- à une politique sélective de renouvellement des baux permettant notamment d'optimiser les charges de loyers.

Au-delà de cette période explicite de projection, les flux de trésorerie sont extrapolés en appliquant un taux de croissance perpétuelle, dépendant des taux de croissance long terme des pays dans lesquels les activités sont exercées. Les hypothèses clés retenues dans la détermination de la valeur terminale s'appuient à la fois sur des données historiques et sur des données prospectives. Ces dernières sont établies par les Directions opérationnelles concernées, à savoir la Direction des Ventes pour la partie taux d'occupation et commercialisation, la Direction *Pricing et Revenue Management* pour les prix moyens de vente et enfin la *Business Line* pour la partie marge opérationnelle.

Enfin, le taux d'actualisation utilisé dans la détermination des valeurs d'utilité justifiant la valeur des actifs s'appuie sur le coût moyen pondéré du capital Groupe. Ce dernier est calculé à partir du taux de rendement des obligations d'État Français à 10 ans et de caractéristiques sectorielles, notamment pour évaluer la prime de risque, le coût marginal d'endettement et le niveau de levier.

Les écarts d'acquisition ont été testés aux bornes des groupes d'UGT correspondant aux secteurs opérationnels du Groupe (Pierre et Vacances, Center Parcs, maeva.com et 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 groupe d'UGT auquel elles étaient rattachées.

Le Groupe a retenu les hypothèses financières suivantes :

- un taux d'actualisation de 9,50 %, en baisse de - 0,50 point sur l'exercice. La baisse s'expliquant par une baisse de la prime de

risque attachée au Groupe du fait de la réussite des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022 ;

- un taux de croissance perpétuelle de 2,20 %, en hausse de + 0,20 point sur l'exercice.

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.

		Incidences sur la valeur recouvrable			
		Center Parcs	Pierre & Vacances (France et Espagne)	maeva.com	Adagio
		(valeur des actifs testés : 431 millions d'euros)	(valeur des actifs testés : 65 millions d'euros)	(valeur des actifs testés : 14 millions d'euros)	(valeur des actifs testés : 38 millions d'euros)
Sensibilité de la valeur recouvrable aux différentes hypothèses					
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'actualisation	Augmentation d'un demi-point du taux d'actualisation	- 7 %	- 6 %	- 7 %	- 7 %
	Diminution d'un demi-point du taux d'actualisation	8 %	6 %	8 %	8 %
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de croissance perpétuelle	Augmentation d'un demi-point du taux de croissance perpétuelle	6 %	5 %	6 %	6 %
	Diminution d'un demi-point du taux de croissance perpétuelle	- 5 %	- 5 %	- 6 %	- 5 %
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'occupation	Augmentation d'un point du taux d'occupation	18 %	24 %		10 %
	Diminution d'un point du taux d'occupation	- 12 %	- 33 %		- 11 %
Sensibilité de la valeur recouvrable au prix moyen de vente	Augmentation d'un pour cent du prix moyen de vente	13 %	29 %		8 %
	Diminution d'un pour cent du prix moyen de vente	- 7 %	- 24 %		- 8 %
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de marge	Augmentation d'un point du taux de marge	16 %	76 %	27 %	5 %
	Diminution d'un point du taux de marge	- 11 %	- 33 %	- 31 %	- 10 %
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 <i>business plan</i> :					
	- le taux d'actualisation n'augmente pas de plus de	4 points	3 points	4 points	6 points
	- le taux de croissance ne baisse pas de plus de	5 points	4 points	5 points	8 points
	- le taux d'occupation ne baisse pas de plus de	4 points	1 point		7 points
	- le prix moyen de vente ne baisse pas de plus de	7 %	2 %		10 %
	- le taux de marge opérationnelle ne baisse pas de plus de	3 points	1 point	2 points	8 points

Note 9 Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions	Agencements et installations	Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours	Total immobilisations corporelles
Au 30 septembre 2022					
Valeurs brutes	25 439	137 251	202 392	195 089	560 171
Amortissements et dépréciations cumulés	- 3 255	- 88 029	- 140 402	- 130 821	- 362 507
VALEURS NETTES	22 184	49 222	61 990	64 268	197 664
Acquisitions	9 876	2 889	14 031	75 585	102 381
Cessions et mises au rebut nettes	- 1 005	817	- 432	- 45	- 665
Entrée de périmètre				13	13
Dotations aux amortissements	- 1 538	- 8 180	- 12 543	- 13 289	- 35 550
Écarts de conversion et autres	5 322	382	4 425	641	10 770
TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE	12 655	- 4 092	5 481	62 906	76 950
Au 30 septembre 2023					
Valeurs brutes	40 072	127 862	202 032	272 863	642 829
Amortissements et dépréciations cumulés	- 5 233	- 82 732	- 134 561	- 145 689	- 368 215
VALEURS NETTES	34 839	45 130	67 471	127 174	274 614
Acquisitions	2 228	4 755	10 174	53 667	70 824
Cessions et mises au rebut nettes	- 624	442	- 300	- 814	- 1 296
Entrée de périmètre		12		185	197
Dotations aux amortissements	- 2 429	- 6 262	- 15 000	- 19 079	- 42 770
Écarts de conversion et autres	4 782	7 228	18 529	- 29 601	938
TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE	3 957	6 175	13 403	4 358	27 893
Au 30 septembre 2024					
Valeurs brutes	46 398	135 685	223 074	291 696	696 853
Amortissements et dépréciations cumulés	- 7 602	- 84 380	- 142 200	- 160 164	- 394 346
VALEURS NETTES	38 796	51 305	80 874	131 532	302 507

Les immobilisations corporelles, au 30 septembre 2024, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation :

- **des villages des marques Center Parcs et Sunparks** pour une valeur nette de 226 542 milliers d'euros, constituée principalement du mobilier et des installations générales nécessaires à l'exploitation des villages. Les principales variations de l'exercice proviennent :

(i) des investissements pour un montant de 55 990 milliers d'euros visant à rénover et à améliorer le mix produits de l'ensemble des villages Center Parcs, dont 6 633 milliers d'euros pour les villages belges, 11 292 milliers d'euros pour les villages néerlandais, 30 361 milliers d'euros pour les villages français et 7 704 milliers d'euros pour les villages allemands, et

(ii) des dotations aux amortissements pour la période de 26 263 milliers d'euros.

- **des résidences et villages des marques Pierre & Vacances, Adagio, Maeva et autres** pour une valeur nette de 75 965 milliers d'euros. Elles comprennent principalement les services généraux, agencements et mobiliers nécessaires à l'exploitation des sites. Au cours de l'exercice, les sociétés de ces marques ont réalisé des investissements pour 14 834 milliers d'euros, principalement dans le cadre de la modernisation des parcs exploités. Le montant des dotations aux amortissements de l'exercice relatif aux actifs de ces marques est de 16 507 milliers d'euros.

Les subventions d'investissement sont présentées en diminution du montant de l'actif au titre duquel elles ont été reçues. Au 30 septembre 2024, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'a pas enregistré de montants significatifs au titre des subventions d'investissement.

Note 10 Droits d'utilisation

Les droits d'utilisation portent essentiellement sur les actifs exploités touristiquement par le Groupe. La variation de la valeur de ces droits d'utilisation au cours de l'exercice 2023/2024 se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
DROITS D'UTILISATION À L'OUVERTURE	2 562 378	2 142 959
Effet périmètre des contrats et augmentation de la durée des baux	98 182	302 061
Dotations aux amortissements et dépréciations	- 243 221	- 247 388
Variation du taux d'actualisation	- 180	404 883
Évolution de la valeur du loyer	19 768	- 4 686
Reclassement en actifs destinés à la vente	-	- 35 451
DROITS D'UTILISATION À LA CLÔTURE	2 436 927	2 562 378
dont valeur brute	4 533 672	4 420 243
dont amortissements cumulés	- 2 096 745	- 1 857 865

Sur l'exercice les principales variations des droits d'utilisations proviennent :

- d'un effet périmètre des contrats (+ 46 019 milliers d'euros) et d'une augmentation nette de la durée des baux (+ 51 490 milliers d'euros) ;
- de dotations aux amortissements et dépréciations pour un montant de (- 243 221 milliers d'euros). Au 30 septembre 2024, le Groupe a testé la valeur des droits d'utilisation pour lesquels un

indice de perte de valeur a été identifié, à savoir une baisse d'activité de plus de 20 % sur l'exercice comparé au dernier exercice. De ces tests, ne ressort, aucune nouvelle dépréciation ;

- de l'impact de la variation du taux d'emprunt marginal s'appliquant à tous les contrats modifiés au cours de l'exercice (- 180 milliers d'euros) ;
- d'une évolution de la valeur des loyers de (+ 19 768 milliers d'euros).

Note 11 Titres mis en équivalence

En application de la norme IFRS 11, les résultats, les actifs et les passifs des participations dans des entreprises associées ou des co-entreprises sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe selon la méthode de la mise en équivalence.

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Adagio	19 501	11 793
Senioriales	2 232	2 436
Autres coentreprises	440	1 109
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	22 173	15 338

Par ailleurs, certaines co-entreprises et entreprises associées présentent une valeur de titres négative. Pour celles-ci la valeur de la participation est présentée au passif du bilan sur la ligne « Provisions à caractère non courant » (cf. Note 17).

La liste complète des sociétés consolidées par mise en équivalence au 30 septembre 2024 est présentée en note 4.

Informations financières résumées des principales co-entreprises

Les informations financières (à 100 %) résumées d'Adagio SAS et ses filiales uniques co-entreprise significative du Groupe sont présentées ci-dessous. Ces montants sont issus de ses états financiers, établis en application des normes IFRS et des principes comptables du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Les données sont présentées avant élimination des données intra-groupes.

Adagio (données financières à 100 %)

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Chiffre d'affaires	141 494	137 159
Achats et services extérieurs	- 72 719	- 79 121
Charges de personnel	- 32 859	- 26 601
Amortissements et provisions	- 13 736	- 8 671
Autres charges et produits d'exploitation	718	204
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	22 897	22 970
Autres charges et produits opérationnels	- 1 062	4
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	21 835	22 974
RÉSULTAT FINANCIER	- 4 218	- 3 739
Impôts sur les résultats	- 2 672	- 2 479
RÉSULTAT NET	14 945	16 756
Pourcentage de détention	50 %	50 %
RÉSULTAT REVENANT AU GROUPE	7 473	8 378

Bilan

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Actif		
Actifs non courants	47 591	46 561
Actifs courants	147 118	126 876
TOTAL DE L'ACTIF	194 710	173 437
Passif		
Capitaux propres	42 107	25 259
Passifs non courants	30 867	42 197
Passifs courants	121 736	105 981
TOTAL DU PASSIF	194 710	173 437

Note 12 Autres actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Prêts et dépôts de garantie	48 978	56 154
Dépréciations	- 4 371	- 2 270
Titres de participation non consolidés	788	781
TOTAL	45 395	54 665

Les « Prêts et dépôts de garantie » comprennent principalement les dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux fournisseurs.

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

Note 13 Stocks et encours

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Encours	63 238	71 084
Produits finis	90 725	89 494
PROGRAMMES IMMOBILIERS BRUTS	153 963	160 578
Dépréciations	- 42 599	- 32 608
PROGRAMMES IMMOBILIERS NETS	111 364	127 970
Stocks divers bruts	10 899	8 336
Dépréciations stocks divers	- 531	- 412
TOTAL	121 732	135 894

La diminution de la valeur nette des stocks au cours de l'exercice 2023/2024 s'explique principalement par l'augmentation des dépréciations pour - 9 991 milliers d'euros notamment sur les stocks portés par la SNC Sud-Ouest Cottages. Compte tenu du contexte économique et politique actuel qui touche particulièrement le secteur immobilier, une étude d'un cabinet externe indépendant a été réalisée pour valoriser les 334 cottages restants à commercialiser dans cette SNC et relatifs au Center Parcs – Landes de Gascogne.

Par ailleurs, les stocks des autres programmes immobiliers d'extension ou de rénovation de Center Parcs diminuent de - 5 497 milliers d'euros. Les principales variations sont portées par les programmes Eifel (rénovation), Villages Nature® (construction de la Rivière Sauvage) et Nordseeküste (rénovation) pour les diminutions, ainsi que par Bois Francs (remplacement du dôme) et l'extension de Landes de Gascogne (cottages « 17 Explorers ») pour les augmentations.

Le détail de la contribution de chacun des programmes immobiliers à la valeur nette des stocks est présenté dans le tableau ci-dessous.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Pays	Stocks 30/09/2024	Stocks 30/09/2023
Center Parcs – Landes de Gascogne (y compris « 17 Explorers »)	France	55 311	64 415
Center Parcs – Villages Nature®	France	20 403	21 570
Pierre & Vacances – Avoriaz l'Hermine	France	18 657	18 718
Senioriales – Programmes immobiliers divers	France	5 906	6 007
Center Parcs – Bois Francs	France	4 240	540
Center Parcs – Putnitz	Allemagne	1 820	1 620
Center Parcs – Hauts de Bruyère	France	1 761	2 321
Pierre & Vacances – Puerto	Espagne	596	596
Center Parcs – Eifel	Allemagne	498	7 640
Pierre & Vacances – Terrazas/Manilva	Espagne	449	449
Center Parcs – Kempervennen	Pays-Bas	448	692
Center Parcs – Nordseeküste	Allemagne	162	853
Center Parcs – Vossemereen	Belgique	96	542
Autres programmes immobiliers divers		1 017	2 007
TOTAL STOCKS		111 364	127 970

Les programmes inclus sur la ligne « Autres programmes immobiliers divers » portent des stocks d'une valeur individuellement inférieure à 300 milliers d'euros.

Note 14 Clients et Autres actifs courants

14.1 – Clients et comptes rattachés et Autres actifs courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2024	30/09/2023
Créances clients brutes	190 482	188 157
Dépréciations	- 20 103	- 16 414
TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	170 379	171 743
Avances et acomptes versés	19 417	24 741
États – impôts et taxes	94 942	120 750
Autres créances	104 017	104 699
VALEURS BRUTES	218 376	250 190
Dépréciations	- 7 416	- 8 582
AUTRES DÉBITEURS NETS	210 960	241 608
Autres charges constatées d'avance	50 228	44 398
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	50 228	44 398
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	261 188	286 006

L'évolution des autres actifs courants s'explique principalement par la diminution des créances d'impôts et taxes de - 25 808 milliers d'euros.

14.2 – Actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2023	Augmentations	Diminutions	Autres variations non cash	30/09/2024
Comptes courants externes	15 766	1 817	- 1 854	2 590	18 319
Prêts « Propriété Pierre & Vacances »	5 482	1 690	- 339	-	6 833
Instruments dérivés de couverture	2 117	-	-	- 2 092	25
TOTAL	23 365	3 507	- 2 193	498	25 177

Les « Actifs financiers courants » incluent essentiellement des comptes courants vis-à-vis de parties liées du Groupe ou de partenaires, divers prêts « Propriétés Pierre & Vacances », ainsi que la juste valeur des instruments de couverture souscrits par le Groupe.

Les comptes courants ne sont pas composés de positions liquides à moins de 30 jours et à ce titre ne répondent pas à la définition de *cash and cash* équivalent en accord avec IAS 7. Le Groupe s'est assuré du caractère recouvrable de la valeur nette comptable de ces comptes courants.

Les prêts « Propriétés Pierre & Vacances » sont accordés à des propriétaires individuels dans le cadre du financement de l'acquisition de leur bien.

Enfin, les instruments dérivés de couverture, à savoir des options de taux (CAP), ont été enregistrés à leur juste valeur qui a été déterminée à l'aide de techniques de valorisation dont les paramètres significatifs sont observables sur les marchés, directement ou indirectement. Au sens de la norme IFRS 13, ces instruments appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de juste valeur.

Note 15 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Trésorerie	76 859	150 308
Équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts)	10 029	318 528
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	86 888	468 836
Soldes bancaires créditeurs	-	- 1 743
TRÉSORERIE NETTE	86 888	467 093

Les équivalents de trésorerie correspondent essentiellement à des placements monétaires souscrits auprès d'établissements bancaires de 1^{er} plan, et répondent aux critères fixés par la norme IAS 7.

L'évolution de la trésorerie nette s'explique essentiellement par le refinancement de la dette du Groupe du 23 juillet 2024 (cf. note 3.3).

Note 16 Capitaux propres Groupe

Capital

Au 30 septembre 2024, le capital social s'élève à 4 544 583,43 euros et se compose de 454 457 138 actions ordinaires, 1 000 ADP 2022 et 205 ADP 2022-2. Un an plus tôt, au 30 septembre 2023, le capital social s'élevait à 4 544 343,58 euros et se composait de 454 434 358 actions ordinaires.

Sur l'exercice 2023/2024, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'est élevé à 454 298 351 actions.

Capital potentiel

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur les exercices 2023/2024 et 2022/2023 sont détaillées dans le tableau suivant :

	30/09/2024	30/09/2023
Nombre d'actions au 1^{er} octobre	454 434 358	454 372 343
Exercice d'options de souscription d'actions (<i>prorata temporis</i>)	13 484	51 093
Actions Pierre & Vacances détenues par Pierre et Vacances SA et déduites des capitaux propres consolidés	- 149 491	- 123 840
Nombre moyen pondéré d'actions	454 298 351	454 299 596
<i>Effet dilutif</i>		
Effet des actions de préférence 2022 et 2022-2	29 277 336	14 727 453
Attribution gratuite d'actions Pierre & Vacances	1 680 690	853 495
Nombre moyen pondéré dilué d'actions	485 256 377	469 880 544

Actions propres

Au cours de l'exercice 2023/2024, dans le cadre de l'animation du cours de Bourse, le Groupe a procédé à la cession et à l'acquisition d'actions d'autocontrôle générant une sortie de trésorerie nette de 7 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2024, le Groupe détient ainsi 149 704 actions propres pour un montant total de 1 555 milliers d'euros.

Bons de souscription en actions

Les bons de souscription en actions émis dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022 encore en circulation à la fin de l'exercice « BSA Créanciers » et « BSA Actionnaires » pourront être exercés à tout moment pendant une période de cinq ans à compter de la date de règlement-livraison des actions ordinaires nouvelles émises.

Ces bons de souscription répondent à la définition d'instrument de capitaux propres d'IAS 32 car ils ne se dénouent que par l'échange d'un nombre fixe d'instruments de capitaux propres contre un montant fixe de trésorerie : chaque BSA donnant droit à une action ordinaire à un prix fixé au moment de l'émission.

Au cours de l'exercice, 22 780 bons de souscription « BSA Actionnaires » ont été exercés.

Au 30 septembre 2024, les bons de souscription ne sont pas dans la monnaie et n'entrent donc pas dans le calcul du résultat par actions dilué.

Actions de préférence

Les Conseils d'Administration du 3 octobre 2022, du 30 mars 2023 et du 24 mai 2023 ont décidé l'attribution de 1 000 actions de préférence dites « ADP 2022 » et 205 actions de préférence dites « ADP 2022-2 ». Ces actions de préférence ont été acquises définitivement au cours de l'exercice 2023/2024, dont 1 103 actions le 3 octobre 2023, 85 actions le 30 mars 2024 et 17 actions le 24 mai 2024.

Ces actions de préférence seront convertibles en un maximum de 22 916 004 actions ordinaires existantes ou à émettre au terme d'un délai de quatre ans à compter du 16 septembre 2022 pour les « ADP 2022 » et, en un maximum de 20 500 000 actions ordinaires existantes ou à émettre de deux ans pour les « ADP 2022-2 ». Le taux de conversion dépendra de conditions de performance et de présence définies par le Conseil d'Administration.

Au 30 septembre 2024, l'équivalent en actions ordinaires correspondant aux objectifs déjà atteints des actions de préférence, conformément à IAS 33, a été intégré au calcul du résultat par actions dilué.

Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale mixte du 8 février 2024 a décidé de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2022/2023.

Note 17 Provisions

(en milliers d'euros)	30/09/2023	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres variations	30/09/2024
Rénovations	12 067	8 802	- 1 523	-	-	19 346
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	11 432	5 418	- 1 735	- 70	- 487	14 558
Provisions pour litiges	5 261	3 470	- 3 026	- 276	129	5 558
Provisions pour restructuration et fermeture de sites	12 162	1 775	- 6 069	- 550	- 58	7 260
Provisions pour titres négatifs	4 394	-	-	-	195	4 589
Autres provisions	1 349	230	- 346	- 241	- 108	884
TOTAL	46 665	19 695	- 12 699	- 1 137	- 329	52 195
<i>Part courante</i>	14 651					14 103
<i>Part non courante</i>	32 014					38 092

Les provisions pour rénovations traduisent les engagements contractuels du Groupe, ainsi que sa politique d'entretien du parc pris à bail (cf. note 1.16 « Provisions »).

Les provisions pour restructuration et fermeture de sites sont notamment liées à la réorganisation du Groupe ainsi qu'à la politique sélective de renouvellement des baux, conduisant à la fermeture de sites.

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Rénovations	19 056	11 777
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	12 245	10 177
Provisions pour litiges	1 226	531
Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites	2 485	4 188
Provisions pour titres mis en équivalence négatifs	4 589	4 394
Autres provisions	711	947
PROVISIONS À CARACTÈRE NON COURANT	40 312	32 014
Rénovations	290	290
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	2 313	1 255
Provisions pour litiges	4 332	4 730
Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites	4 775	7 973
Autres provisions	173	403
PROVISIONS À CARACTÈRE COURANT	11 883	14 651
TOTAL	52 195	46 665

Provision pour litiges

Chacun des litiges faisant l'objet d'une provision 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.

La décomposition des provisions pour litiges et leur évolution au cours de l'exercice s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	Litiges dans le cadre des activités touristiques	Litiges dans le cadre des activités immobilières	Litiges sociaux individuels	Total des litiges
Solde des provisions au 30 septembre 2023	1 247	1 761	2 253	5 261
Nouveaux litiges	1 530	1 460	481	3 471
Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice	- 99	- 1 720	- 1 481	- 3 300
Reclassement et variations de périmètre	60	-	66	126
SOLDE DES PROVISIONS AU 30 SEPTEMBRE 2024	2 738	1 501	1 319	5 558

Les reprises de provisions de 1 720 milliers d'euros sur les activités immobilières portent sur l'abandon de programmes immobiliers. Et pour les provisions pour litiges sociaux individuels, la reprise de 1 481 milliers d'euros correspond à des reprises relatives à plusieurs litiges prudhommaux.

Provision pour engagements de retraite et autres avantages assimilés

Les provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés, dont l'évaluation est effectuée par des actuaires indépendants, sont déterminées selon les principes comptables du Groupe (cf. note 1.17 « Engagements de retraite et autres avantages assimilés »).

Les engagements nets enregistrés concernent principalement la France. Les principales hypothèses actuarielles retenues pour l'évaluation de ces engagements sont les suivantes :

	30/09/2024	30/09/2023
	France	France
Taux d'actualisation	3,50 %	3,75 %
Taux de progression des salaires	2,00 %	2,00 %
Table de mortalité	TH/TF 17-19	TH/TF 17-19
Taux d'inflation	2,00 %	2,00 %

Les hypothèses de rendement long terme attendu sur les actifs et les taux d'actualisation retenus pour l'estimation des obligations du Groupe ont été définies à partir de recommandations d'experts

indépendants. Le taux d'actualisation est déterminé par référence à un taux de marché fondé sur les obligations d'entreprises européennes de première catégorie (taux Iboxx Corporate AA 10 +).

Les montants comptabilisés au bilan au 30 septembre 2024 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2024			30/09/2023		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Valeur actualisée de l'obligation financée	92 979	5 819	98 798	83 963	5 128	89 091
Juste valeur des actifs du régime	84 249		84 249	77 671		77 671
PASSIF NET AU BILAN	8 730	5 819	14 549	6 292	5 128	11 420

La variation de l'engagement pour pensions et retraites est la suivante :

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024			Exercice 2022/2023		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Dettes actuarielles à l'ouverture	6 292	5 128	11 429	6 353	5 232	11 585
Coût des services rendus	1 457	428	1 886	1 263	449	1 712
Coût financier	298	178	476	164	141	306
Rendement des actifs du régime	-	-	-	-	-	-
Cotisations et prestations versées	- 1 254	- 415	- 1 669	- 848	- 435	- 1 283
Écarts actuariels comptabilisés	- 583	489	- 95	- 687	- 301	- 988
Services annulés	-	-	-	-	-	-
Coût des services passés	2 520	11	2 531	-	-	-
Transferts personnel	-	-	-	55	41	96
DETTE ACTUARIELLE AU 30 SEPTEMBRE	8 730	5 819	14 549	6 292	5 128	11 420

Étude de sensibilité de la valeur actualisée des obligations

La sensibilité de la valeur actualisée des obligations est la suivante : une hausse de 0,25 point du taux d'actualisation diminuerait la valeur actualisée de l'obligation de 3 157 milliers d'euros.

À l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation augmenterait la valeur actualisée des obligations de 3 124 milliers d'euros.

La variation de la juste valeur des actifs détenus en couverture des engagements se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Juste valeur des placements à la date d'ouverture	77 671	86 138
Rendement effectif des actifs du régime	2 884	2 561
Cotisations perçues employeur	901	796
Cotisations perçues des participants au régime	430	389
Prestations versées et dépenses de la période	- 3 150	- 2 966
Écart actuariel	5 513	- 9 247
Juste valeur des placements à la date de clôture	84 249	77 671

Étude de sensibilité de la juste valeur des actifs du régime

La sensibilité de la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice est la suivante : une hausse de 0,25 point du taux d'actualisation des actifs diminuerait la juste valeur des actifs du régime de 2 757 milliers d'euros. À l'inverse, une baisse de

0,25 point du taux d'actualisation des actifs augmenterait la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice de 2 876 milliers d'euros.

La décomposition de la juste valeur des actifs détenus en couverture des engagements par catégorie d'actifs s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Assurance	84 249	77 671
Juste valeur	84 249	77 671

Note 18 Dettes financières

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Dettes financières à long terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	38 006	323 358
Emprunt obligataire	-	4 700
Crédits d'accompagnement	287	302
Autres dettes financières	601	593
SOUS-TOTAL PART À LONG TERME	38 894	328 953
Dettes financières à court terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	14 954	13 604
Crédits d'accompagnement	-	45 549
Soldes bancaires créditeurs	-	1 743
SOUS-TOTAL PART À COURT TERME	14 954	60 897
TOTAL	53 848	389 850

Tableau de variation des Dettes Financières

(en milliers d'euros)	30/09/2023	Augmentations	Diminutions	Autres variations non cash	30/09/2024
Intérêts courus	844	234	- 844	12	246
Découverts Bancaires	1 743	-	- 1 609	- 134	-
Autres dettes financières ⁽¹⁾	387 263	50 123	- 384 749	965	53 602
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	389 850	50 357	- 387 202	843	53 848

(1) Inclut les crédits d'accompagnement et les dettes réinstallées le 16 septembre 2022.

Au 30 septembre 2024, les autres dettes financières ont diminué de - 333 661 milliers d'euros du fait du refinancement de la dette du Groupe le 23 juillet 2024 (cf. note 3.3). Cette opération a entraîné le remboursement des dettes réinstallées le 16 septembre 2022 pour - 303 000 milliers d'euros et du PGE 2 pour - 25 000 milliers d'euros.

Sur la même période, le Groupe a remboursé la totalité de ses découverts bancaires logés en Espagne. Les tirages 2024 de la nouvelle ligne de crédit *revolving* souscrite le 23 juillet 2024 (cf. note 3.3) ont également été remboursés sur la période (50 000 milliers d'euros).

Détail des principales lignes d'endettement

(en milliers d'euros)	Devise	Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû au 30/09/2024	Taux
Emprunt auprès des établissements de crédit					
SNC Sud-Ouest Cottages	EUR	31/07/2024	31/07/2031	38,8	4,85 %
Avoriaz Hermine Loisirs	EUR	30/12/2019	31/01/2025	12,5	Euribor 3 mois + marge 2,00 %
TOTAL				51,3	
Crédits d'accompagnement					
Senioriales du Tampon	EUR	01/01/2023	31/12/2025	0,3	Euribor 3 mois + marge 1,80 %
TOTAL				0,3	
TOTAL				51,6	

Ventilation par échéance

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

Échéances	Solde au (en milliers d'euros)	
	30/09/2024	30/09/2023
Dettes à moins d'1 an	14 954 ⁽¹⁾	60 896
Dettes entre 1 an et 2 ans	2 432	242
Dettes entre 2 ans et 3 ans	1 989	30 525
Dettes entre 3 ans et 4 ans	2 766	297 598
Dettes entre 4 ans et 5 ans	2 125	-
Dettes à plus de 5 ans	29 582 ⁽²⁾	590
TOTAL	53 848	389 850

(1) Dont 12 500 milliers d'euros liés à l'emprunt BNP de la SNC Avoriaz Hermine Loisirs.

(2) Dont 28 985 milliers d'euros liés à l'emprunt SOCFIM de la SNC Sud-Ouest Cottages.

Note 19 Instruments financiers

Les instruments financiers sont enregistrés comptablement conformément à la norme IFRS 9.

Le tableau ci-après détaille la méthode d'évaluation des instruments financiers comptabilisés au bilan ainsi que la ventilation par niveau, conformément à IFRS 7, pour les instruments financiers enregistrés à la juste valeur :

(en milliers d'euros)		Méthode d'évaluation	Niveau	30/09/2024	30/09/2023
Actifs					
		Juste-valeur par autres éléments du			
Titres de participation non consolidés		résultat global	3	788	781
Prêts et autres immobilisations financières		Coût amorti		44 607	53 884
Actifs financiers non courants				45 395	54 665
Clients et comptes rattachés		Coût amorti		170 379	171 743
Autres actifs courants ⁽¹⁾		Coût amorti		96 601	96 117
Actifs financiers courants		Coût amorti		25 152	21 248
		Juste-valeur par autres éléments du			
Instruments dérivés de couverture		résultat global (<i>cash-flow hedge</i>)	2	25	2 117
Trésorerie et équivalents de trésorerie		Coût amorti		86 888	468 836
Passifs					
Emprunts auprès des établissements de crédit		Coût amorti		52 959	336 962
Emprunt obligataire		Coût amorti		-	4 700
Soldes bancaires créditeurs		Coût amorti		-	1 743
Crédits d'accompagnement		Coût amorti		287	45 851
Autres dettes financières		Coût amorti		602	594
Dettes financières (y compris la part à moins d'un an)				53 848	389 850
Autres passifs non courants		Coût amorti		-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		Coût amorti		335 820	367 954
Autres passifs courants ⁽¹⁾		Coût amorti		196 096	238 404
Autres passifs financiers courants		Coût amorti		5 548	6 526

(1) Les autres actifs et passifs courants sont retraités des éléments non considérés comme « instruments financiers » au sens d'IFRS 9, c'est-à-dire des avances et acomptes versés et reçus, des créances et dettes sur l'état et des charges et produits constatées d'avance.

Note 20 Risques de marché

Gestion de la trésorerie

La gestion de la trésorerie est assurée de manière centralisée par les équipes spécialisées de la Direction Financière du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Les excédents de trésorerie des filiales sont remontés sur l'entité centralisatrice du Groupe (Pierre et Vacances FI), qui en assure la redistribution à celles qui ont des besoins, et peut être amenée, en fonction des évolutions de marché attendues, à placer le solde sur des instruments de placement de type « monétaires euro » avec un objectif de liquidité maximale et conforme à la politique de gestion des risques de contrepartie. Cette centralisation permet à la fois d'optimiser les ressources financières et de suivre au plus près l'évolution de la trésorerie des principales entités du Groupe.

Risque de contrepartie

Ces opérations sont réalisées avec des établissements bancaires autorisés par la Direction dans le cadre de la politique de gestion du risque de contrepartie. Compte tenu de la diversité de ces contreparties, sélectionnées parmi les établissements bancaires de premier plan en fonction de leur notation et de la connaissance qu'en a le Groupe, Pierre & Vacances-Center Parcs considère qu'il n'est pas soumis à une concentration du risque de contrepartie. La Direction du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs souhaitant pouvoir disposer à tout moment de la trésorerie disponible constituée par des parts de sicav et fonds communs de placement, ces placements sont liquides.

Risque de crédit

Concernant l'activité touristique, le risque d'impayés clients est faible, plus de 82 % du chiffre d'affaires étant réalisé par la vente directe, mode de commercialisation pour lequel le paiement de la prestation s'effectue avant sa consommation.

Pour les ventes indirectes, la politique du Groupe consiste à travailler avec les acteurs majeurs du marché, à diversifier son portefeuille de tour-opérateurs et d'agences de voyages, à utiliser des contrats établis par la Direction Juridique assistée de ses conseils et à vérifier la solvabilité de ces contreparties.

Concernant l'activité immobilière, compte tenu des règles de commercialisation du Groupe en matière de vente immobilière (vente en état futur d'achèvement), cette activité ne comporte pas de risque significatif sur ces créances clients.

Gestion du capital

Les objectifs du Groupe en termes de gestion du capital consistent à assurer la continuité de son exploitation, la rentabilité des capitaux des actionnaires, et la fiabilité des relations avec les partenaires et à maintenir une structure capitalistique optimale dans le but de limiter le coût des fonds mobilisés.

Afin de maintenir ou d'ajuster la structure des fonds mobilisés, le Groupe peut souscrire de nouvelles dettes ou rembourser celles existantes, ajuster le montant des dividendes versés aux actionnaires, effectuer un remboursement en capital aux actionnaires, émettre de nouvelles actions, racheter des actions existantes ou céder des actifs afin de réduire l'endettement.

Risque de liquidité

Au 30 septembre 2024, la trésorerie nette du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'élève à 86 888 milliers d'euros.

L'échéancier des actifs et passifs liés aux activités de financement au 30 septembre 2024, s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2024	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	52 960	14 952	9 023	28 985
Autres dettes financières	888	2	287	599
Dettes financières brutes	53 848	14 954	9 310	29 584
Équivalents de trésorerie	- 10 029	- 10 029	-	-
Trésorerie active	- 76 859	- 76 859	-	-
ENDETTEMENT FINANCIER NET	- 33 040	- 71 934	9 310	29 584

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

Le contrat régissant la ligne de crédit (caractéristiques détaillées en note 35) qui sert à couvrir les besoins de trésorerie saisonniers du Groupe et mise en place lors du refinancement de la dette du Groupe le 23 juillet 2024 (cf. note 3.3), a des clauses conventionnelles se référant à la situation financière consolidée du Groupe. Il prévoit le respect de 4 ratios financiers : un premier comparant la dette du Groupe avec l'EBITDA ajusté ⁽¹⁾, un second comparant la dette du Groupe auquel on ajoute 5 fois la valeur des loyers propriétaires avec l'EBITDAR ajusté ⁽²⁾, un troisième vérifiant un minimum de trésorerie et un dernier vérifiant un

maximum de CAPEX par an. Au 30 septembre 2024, ces covenants sont respectés.

Le nouveau contrat de dette immobilière de la SNC Sud-Ouest Cottages bénéficie également de *covenants* relatifs à la situation financière de la SNC. Un ratio classique de LTV (*Loan To Value*) comparant la valeur de la dette et la juste valeur de l'actif financé ainsi que deux ratios relatifs aux flux financiers prospectifs de la structure (comparaison entre les loyers et les frais financiers du prêt). Les ratios devront être calculés chaque 31 décembre jusqu'au terme du contrat.

Au 30 septembre 2024, les flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours des dettes financières par date de maturité sont les suivants :

	Échéances			
	30/09/2024	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
FLUX CONTRACTUELS D'INTÉRÊTS NON ACTUALISÉS SUR L'ENCOURS DE DETTES FINANCIÈRES	11 993	2 673	6 850	2 470

Note : L'Euribor 3M du 29/09/2024 a été retenu dans le calcul. Il s'agit du taux d'intérêt appliqué sur le dernier trimestre de l'exercice 2023/2024.

Risque de taux

La gestion du risque de marché lié aux variations des taux d'intérêt est réalisée de manière centralisée par la Direction Financière du Groupe. La politique du Groupe est de réduire son

exposition aux fluctuations de taux d'intérêt lorsque ces derniers présentent une forte volatilité ou une anticipation de forte hausse. Pour cela, le Groupe peut être amené à utiliser des instruments financiers dérivés de couverture tels que des *swaps* ou des *caps* de taux d'intérêt.

Au 30 septembre 2024, l'échéancier des actifs et des dettes financiers se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	Échéances			
	30/09/2024	< 1 an	1 à 5 ans	> à 5 ans
Emprunts – taux fixe	40 218	2 210	9 023	28 985
Emprunts – taux variables	12 787	12 500	287	-
Autres passifs	597	-	-	597
Intérêts courus non échus	246	246	-	-
PASSIFS FINANCIERS	53 848	14 956	9 310	29 582
Prêts – taux fixe	5 723	3 723	2 000	-
Instruments dérivés de couverture	25	25	-	-
Équivalents de trésorerie – taux variables	10 029	10 029	-	-
ACTIFS FINANCIERS	15 777	13 777	2 000	-
POSITION NETTE	38 071	1 179	7 310	29 582

L'environnement incertain actuel sur les taux d'intérêt a amené le Groupe à faire le choix de couvrir sa dette à taux variable contre une hausse des taux significative par la mise en place d'options de taux (CAP) ou de privilégier une dette à taux fixe pour les nouvelles dettes.

Cette couverture a été documentée par le Groupe sous forme de couverture de flux de trésorerie.

(1) 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 10,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2022/2023, de 14,6 millions d'euros au titre de l'exercice 2023/2024, de 12,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2024/2025 et de 4,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2025/2026.

(2) EBITDAR ajusté = EBITDA ajusté retraité des loyers propriétaires.

(en milliers d'euros)	Date échéance	Prime initiale	30/09/2024		30/09/2023	
			Notionnel	Juste valeur	Notionnel	Juste valeur
Options de taux affectées en couverture de la dette ^(*)	16/06/2024	2 041	-	-	136 500	1 878
Options de taux affectées en couverture de la dette ^(*)	16/06/2025	255	-	-	34 125	239
Options de taux affectées en couverture de la dette	31/01/2024	87	12 500	25	-	-
TOTAL DÉRIVÉS		2 383	12 500	25	170 625	2 117

^(*) Options annulées dans le cadre du refinancement du Groupe intervenu le 23 juillet 2024 (cf. note 3.3).

Risque de change

La majorité des actifs et des passifs du Groupe est libellée en euros. Seules quelques filiales ont des flux libellés en devise. Ces filiales étant peu significatives, le Groupe n'est pas exposé aux variations du cours des devises.

Note 21 Obligations locatives

Les obligations locatives correspondent à la valeur actualisée des paiements futurs des actifs pris en location, essentiellement auprès des investisseurs individuels et institutionnels sur les sites Pierre & Vacances, Adagio et Center Parcs. Au 30 septembre 2024, la variation des obligations locatives se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Obligations locatives à l'ouverture	3 293 738	2 800 699
Effet périmètre des contrats et augmentation de la durée des baux	97 190	387 802
Remboursement d'emprunt sur la période	- 210 377	- 224 695
Variation du taux d'actualisation	- 180	404 883
Évolution de la valeur du loyer	19 736	- 14 160
Reclassement en passifs liés aux actifs destinés à la vente	-	- 60 791
OBLIGATIONS LOCATIVES À LA CLÔTURE	3 200 108	3 293 738
dont part courante	234 280	213 285
dont part non courante	2 965 828	3 080 453

Les principales variations des dettes locatives proviennent :

- d'un effet périmètre des contrats et augmentation nette de la durée des baux pour un montant de 97 190 milliers d'euros, incluant à la fois l'incidence des nouveaux baux signés au cours de l'exercice pour 46 021 milliers d'euros et l'effet de la mise à jour de la durée des baux pour 50 386 milliers d'euros ;
- des remboursements de la période pour - 210 377 milliers d'euros ;

- une évolution de la valeur des loyers de 19 736 milliers d'euros, comprenant à la fois l'indexation contractuelle, les aménagements de loyers contractualisés avec les bailleurs dans le cadre de la procédure de conciliation, ainsi que les remboursements de loyers au titre des périodes de fermeture administrative pour les non-signataires ;

- de l'incidence de la variation du taux d'emprunt marginal s'appliquant à tous les contrats modifiés au cours de l'exercice - 180 milliers d'euros ;

L'échéancier de l'obligation locative se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	Par année d'échéance					Total
	< 1 an	< 2 ans	< 3 ans	< 4 ans	5 ans et plus	
Obligations locatives	234 280	242 331	239 513	230 877	2 253 107	3 200 108

Note 22 Dettes fournisseurs et comptes rattachés et Autres passifs courants et non courants

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

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	335 820	367 954
Avances et acomptes reçus	217 614	221 153
TVA et autres dettes fiscales	78 827	94 281
Personnel et organismes sociaux	94 503	109 636
Passif lié aux contrats de locations	-	105
Autres dettes	101 593	128 663
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	492 537	553 838
Ventes immobilières et fonds de concours	30 887	12 688
Produits constatés d'avance divers	41 520	37 383
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	72 407	50 071
TOTAL AUTRES PASSIFS	564 944	603 909
Autres passifs courants	564 944	603 909
Autres Passifs non courants	-	-

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés enregistrent une baisse de - 32 134 milliers d'euros, liée à la diminution des factures non parvenues et au calendrier des campagnes de règlements.

La baisse de - 38 964 milliers d'euros des « Autres passifs courants et non courants » s'explique notamment par :

- la diminution des dettes diverses d'exploitation de - 27 070 milliers d'euros ;
- la diminution des dettes fiscales de - 15 454 milliers d'euros notamment de la TVA sur factures non parvenues ;
- la diminution des dettes sociales de - 15 133 milliers d'euros, principalement liée au remboursement des échéances URSSAF (échelonnement de la dette Covid).

22.2 – Passifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2023	Augmentations	Diminutions	Autres variations non cash	30/09/2024
Comptes courants externes	6 526	1 028	- 9 617	7 611	5 548
TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS	6 526	1 028	- 9 617	7 611	5 548

Les passifs financiers courants correspondent essentiellement aux comptes courants vis-à-vis de parties liées du Groupe ou de partenaires.

Note 23 Variation du besoin en fonds de roulement

L'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2023/2024 se présente de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	30/09/2023	Variation cash	Autres variations	30/09/2024	
Stocks bruts	168 914	- 3 502	- 550	164 862	
Dépréciation des stocks	- 33 020	- 10 345	235	- 43 130	
VALEUR NETTE DES STOCKS	135 894	- 13 847	- 315	121 732	
Créances clients et comptes rattachés	171 743	- 56 828	55 465	170 379	
Autres actifs courants ^(*)	276 529	- 16 799	- 4 306	255 424	
TOTAL DES ACTIFS DU BFR	A	584 166	- 87 474	50 844	547 536
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	367 954	- 32 458	324	335 820	
Autres passifs courants ^(*)	572 101	- 74 650	49 720	547 172	
TOTAL DES PASSIFS DU BFR	B	940 056	- 107 108	50 044	882 991
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	A-B	- 355 890	19 634	800	- 335 456

^(*) Des autres actifs courants et autres passifs courants sont exclues les créances et les dettes liées à l'impôt sur les bénéfices et les charges à répartir. Par ailleurs, les autres actifs courants incluent les prêts « Propriété Pierre & Vacances ».

Les autres variations incluent essentiellement des reclassements bilanciaux, ainsi que des effets des change ou l'incidence des changements de périmètre.

En comparaison, l'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2022/2023 se présentait comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Variation cash	Autres variations	30/09/2023	
Stocks bruts	152 047	18 310	- 1 444	168 914	
Dépréciation des stocks	- 5 119	- 27 901	-	- 33 020	
VALEUR NETTE DES STOCKS	146 928	- 9 591	- 1 444	135 894	
Créances clients et comptes rattachés	202 876	- 4 201	- 26 932	171 743	
Autres actifs courants ^(*)	248 533	- 10 282	38 278	276 529	
TOTAL DES ACTIFS DU BFR	A	598 338	- 24 074	9 902	584 166
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	310 833	43 130	13 992	367 954	
Autres passifs courants ^(*)	567 778	52 405	- 48 081	572 101	
TOTAL DES PASSIFS DU BFR	B	878 610	95 535	- 34 089	940 056
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	A-B	- 280 272	- 119 609	43 991	- 355 890

^(*) Des autres actifs courants et autres passifs courants sont exclus les créances et les dettes liées à l'impôt sur les bénéfices et les charges à répartir. Par ailleurs, les autres actifs courants incluent les prêts « Propriété Pierre & Vacances ».

Note 24 Échéancier des créances et des dettes

(en milliers d'euros)	30/09/2024	Montants non échu ou échu depuis - 1 an	Montants avec une antériorité entre 1 et 5 ans	Montants avec une antériorité > 5 ans
Autres actifs financiers non courants	45 395	45 370	2	23
Clients et comptes rattachés (en valeur nette)	170 379	170 379	-	-
Autres actifs courants et actifs financiers courants	286 365	286 336	29	-
TOTAL ACTIF	502 139	502 085	31	23
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	335 820	335 820	-	-
Autres passifs courants et passifs financiers courants	570 492	570 492	-	-
TOTAL PASSIF	906 312	906 312	-	-

Note 25 Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
France	888 825	872 096
Pays-Bas	320 578	302 872
Belgique	204 598	193 666
Allemagne	245 469	230 459
Espagne	104 042	88 610
TOURISME	1 763 512	1 687 703
France	47 804	56 724
Allemagne	5 268	32 015
Espagne	-	360
Pays-Bas	1 343	9 608
Belgique	35	-
Italie	-	55
DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER	54 450	98 762
TOTAL	1 817 962	1 786 465

Le chiffre d'affaires lié à l'activité touristique est en hausse de 75 801 milliers d'euros en 2023/2024 par rapport à l'exercice 2022/2023. La hausse de l'activité touristique du Groupe est ressentie dans l'ensemble des pays où le Groupe exerce cette activité.

Le chiffre d'affaires immobilier est en baisse de - 44 312 milliers d'euros en 2023/2024 par rapport à l'exercice 2022/2023, en raison de la baisse des dépenses d'extension et de rénovation des parcs facturées aux propriétaires. Il est par ailleurs impacté

négativement à hauteur de - 24 463 milliers d'euros par l'application d'IFRS 16, les ventes immobilières réalisées par le Groupe étant assimilées à des transactions de cession-bail au sens de cette norme (cf. note 1.11 « Droits d'utilisation et obligations locatives »). Il s'agit de la neutralisation de la quote-part de chiffre d'affaires correspondant aux droits immobiliers qui ne sont pas transférés à l'investisseur-bailleur pendant la phase de construction de l'actif.

Note 26 Achats et services extérieurs

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Coûts des marchandises vendues du tourisme	- 59 873	- 57 393
Coûts des stocks vendus du développement immobilier	- 37 097	- 79 320
Loyers propriétaires et autres charges de copropriété ⁽¹⁾	- 162 173	- 154 019
Sous-traitance des prestations de services ⁽²⁾	- 135 907	- 130 263
Publicité et honoraires	- 126 849	- 138 698
Autres (dont achats de séjours)	- 254 029	- 223 975
TOTAL	- 775 928	- 783 668

(1) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 16, le poste « Loyers propriétaires et autres charges de copropriété » inclut les loyers variables, ceux portant sur des actifs de faible valeur, ceux portant sur des contrats inférieurs à douze mois, ainsi que les charges de copropriété. Il n'inclut pas le montant des loyers fixes payés par le Groupe à ses investisseurs institutionnels ou particuliers.

(2) Inclut essentiellement les prestations de restauration, nettoyage, linge.

L'évolution des achats et services extérieurs est notamment liée à la baisse du chiffre d'affaires de l'activité immobilière. La baisse des coûts liés à l'immobilier et des coûts de publicité et honoraires est en partie compensée par la hausse des coûts de l'activité touristique, des loyers versés, de la sous-traitance des prestations de services et des autres coûts externes.

Cela se traduit par :

- des coûts des stocks vendus du développement immobilier en baisse de 42 223 milliers d'euros ;

- des frais de publicité et honoraires de gestion en baisse de 11 849 milliers d'euros ;

- des achats de séjours en hausse de - 30 054 milliers d'euros ;

- des loyers propriétaires et autres charges de copropriété en hausse de - 8 154 milliers d'euros ;

- des frais de sous-traitance des prestations de services en hausse de - 5 644 milliers d'euros ;

- des coûts des marchandises vendues du tourisme en hausse de - 2 480 milliers d'euros.

5

Note 27 Charges de personnel

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Salaires et rémunérations	- 354 321	- 335 324
Charges sociales	- 107 198	- 97 207
Coût des régimes à prestations et cotisations définies	- 3 135	- 128
TOTAL	- 464 654	- 432 659

L'évolution des charges de personnel est liée à la croissance du chiffre d'affaires des activités touristiques et aux effets de l'inflation.

Note 28 Dotations nettes aux amortissements et provisions

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Dotations nettes aux amortissements	- 50 651	- 40 492
Dotations aux amortissements des droits d'utilisation	- 242 776	- 225 236
Dotations nettes aux provisions	- 37 477	- 35 910
TOTAL	- 330 904	- 301 638

Note 29 Autres charges et produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Impôts et taxes	- 13 558	- 14 234
Autres charges d'exploitation	- 9 030	- 8 113
Autres produits d'exploitation	30 380	9 002
TOTAL	7 792	- 13 345

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

Les postes « Autres produits d'exploitation » et « Autres charges d'exploitation » comprennent généralement les subventions et remboursements d'assurance, ainsi que certains coûts de siège. Ils intègrent pour l'exercice 2023/2024 un complément d'aides gouvernementales allemandes au titre de la pandémie de Covid-19 pour un montant de 11,3 millions d'euros brut de frais accessoires (cf. note 3.2).

Note 30 Autres charges et produits opérationnels

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Coûts de restructuration et fermetures de sites	- 19 894	- 15 421
Restructuration du Groupe – Attribution ADP et d'AGA	- 9 245	- 12 426
Badwill sur prise de contrôle de Villages Nature®	-	9 644
Dotations nettes des reprises aux provisions pour restructuration	4 844	4 055
Incidences de la cession du pôle Senioriales	- 2 667	- 51 087
Résultats de cessions d'immobilisations et mises au rebut	- 1 684	- 1 210
Dotations nettes des reprises aux provisions non récurrentes	1 347	107
Autres éléments	- 2 180	205
TOTAL	- 29 479	- 66 133

Les « Autres charges et produits opérationnels » intègrent principalement les éléments suivants :

(i) - 19 894 milliers d'euros de coûts engagés (essentiellement honoraires et frais de personnel) dans le cadre des projets de transformation du Groupe et de la fermeture de certains sites ;

(ii) - 9 245 milliers d'euros de charges IFRS 2, au titre des plans d'attribution d'actions gratuites, à savoir le plan ADP 2022, le plan ADP 2022-2 et le plan AGA Réinvention, qui ont été mis en place en parallèle des opérations de restructuration et de refinancement du Groupe en date du 16 septembre 2022 ;

(iii) 4 844 milliers d'euros des dotations nettes des reprises aux provisions pour restructuration liées à la finalisation du Plan de Sauvegarde de l'Emploi engagé dans le cadre du projet *Change Up* et liées à la réorganisation annoncée à la fin de l'exercice 2021/2022 (cf. note 17 « Provisions ») ;

(iv) - 2 667 milliers d'euros liés à la cession du pôle de Senioriales (cf. note 3.1) ;

(v) - 1 684 milliers d'euros de résultat de cessions d'immobilisations et mises au rebut.

Charges liées aux plans d'actions gratuites et aux plans d'actions de préférence enregistrées en « Autres charges et produits opérationnels »

Les caractéristiques des plans comptabilisés sont les suivantes :

Plans	ADP ⁽¹⁾ 2022	ADP ⁽¹⁾ 2022-2	AGA LTIP ⁽¹⁾
Date de l'Assemblée Générale	08/07/2022	30/09/2022	16/02/2023
Date d'attribution par le Conseil d'administration	03/10/2022 ⁽²⁾	03/10/2022	30/03/2023 ⁽³⁾
Nombre équivalent d'actions ordinaires attribuées	22 916 004	20 500 000	1 680 690 ⁽⁴⁾
Période d'acquisitions (en années)	1	1	4
Période de conservation (en années)	3	1	
Conditions de performance			
EBITDA ajusté	✓		✓
Flux de trésorerie nets	✓		✓
Chiffre d'affaires tourisme	✓		✓
Cours de Bourse	✓	✓	
Conditions de présence	✓		✓
Charges 2023/2024 (en milliers d'euros)	- 4 006	- 4 424	- 815
Charges 2022/2023 (en milliers d'euros)	- 2 084	- 4 375	- 198

(1) ADP : actions de préférence/AGA : attribution gratuite d'actions.

(2) Des ADP de mêmes caractéristiques ont également été attribuées le 30/03/2023 et le 24/05/2023.

(3) Des AGA de mêmes caractéristiques ont été attribuées le 28/09/2023 et le 29/05/2024.

(4) Correspond uniquement à la 1^{re} tranche du plan. L'enveloppe totale du plan est de 5 453 143 actions.

La charge de personnel comptabilisée correspond à la juste valeur des options accordées calculées à la date de leur octroi par le Conseil d'Administration. S'agissant de plans *Equity settled*, la juste

valeur des instruments représentatifs des plans est figée en date d'attribution mais le nombre d'instruments à remettre est réévalué à chaque clôture.

Note 31 Résultat financier

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Coûts de l'endettement financier brut	- 23 597	- 24 277
Charges liées à IFRS 16	- 196 613	- 223 605
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	11 358	10 758
Coûts de l'endettement financier net	- 208 852	- 237 124
Revenus des prêts	627	879
Autres produits financiers	10 607	47
Autres charges financières	- 7 621	- 3 327
Autres produits et charges financiers	3 613	- 2 401
TOTAL	- 205 239	- 239 525
Total charges financières	- 227 831	- 251 209
Total produits financiers	22 592	11 684

La variation du résultat financier provient :

- d'un coût de l'endettement financier net favorable de 28 272 milliers d'euros, essentiellement conséquence de la baisse des intérêts sur les baux IFRS 16 ;

- de la hausse des autres produits financiers de 10 560 milliers d'euros provenant d'une opération capitalistique exceptionnelle sur une filiale et des revenus liés aux CAP.

Note 32 Impôts sur les bénéfices et impôts différés

Analyse de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé	19 550	- 50 503
Résultats non taxés :		
Incidence des déficits reportables et autres différences temporelles non reconnues ou ayant fait antérieurement l'objet de limitation	38 478	74 670
Opérations intra-groupe ayant une incidence fiscale	- 5 422	-
Autres résultats non taxés	16 536	48 106
Résultat taxable consolidé	69 142	72 273
Taux d'impôt Groupe	25,82 %	25,82 %
Impôt théorique au taux légal d'imposition en France	- 17 852	- 18 661
Activation des impôts différés IFRS 16 sur l'Allemagne	28 490	-
Différences sur taux d'imposition à l'étranger	- 834	942
CVAE	- 701	- 947
Autres éléments	- 9 843	- 645
CHARGE D'IMPÔT DU GROUPE	- 740	- 19 311
<i>dont impôts exigibles (y compris la CVAE)</i>	<i>- 29 164</i>	<i>- 23 025</i>
<i>dont impôts différés</i>	<i>28 424</i>	<i>3 714</i>

Les déficits fiscaux de la période non activés du fait de leur imputation non probable dans un horizon de temps raisonnable concernent principalement le groupe fiscal français, espagnol et certaines entités belges.

Les autres éléments non taxables s'élèvent à 16 536 milliers d'euros sur l'exercice 2023/2024 et correspondent essentiellement aux retraitements français des charges de loyers selon IFRS 16, aux effets de la norme IFRS 2 et à des charges financières non déductibles.

Analyse des impôts différés actifs et passifs par nature et par pays

Au sein d'un même pays, les résultats fiscaux générés par la majorité des entités du Groupe font l'objet d'une intégration fiscale. La décomposition par pays de la situation fiscale différée du Groupe correspond ainsi à celle de chacun des sous-groupes d'intégration fiscale.

(en milliers d'euros)	30/09/2023	Variation par résultat	Variation enregistrée en capitaux propres	Variation de périmètre de consolidation	30/09/2024
France	4 947	- 512	637	-	5 072
Pays-Bas	34 240	1 785	-	-	36 025
Belgique	- 1 123	38	- 28	-	- 1 113
Allemagne	- 335	28 111	-	-	27 776
Espagne	- 25	33	69	-	77
Italie	169	-	- 169	-	-
Impôts différés sur différences temporaires	37 873	29 455	509	-	67 837
France	4 188	-	-	-	4 188
Pays-Bas	-	-	-	-	-
Belgique	2 442	- 245	-	-	2 197
Allemagne	2 187	- 786	-	-	1 401
Espagne	-	-	-	-	-
Impôts différés sur reports déficitaires	8 817	- 1 031	-	-	7 786
TOTAL	46 690	28 424	509	-	75 623
<i>dont impôts différés actifs</i>	<i>47 115</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>75 623</i>
<i>dont impôts différés passifs</i>	<i>- 425</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Au 30 septembre 2024, la position nette d'impôts différés du Groupe s'élève à 75 623 milliers d'euros, dont 67 837 milliers d'euros au titre des différences temporaires. Ce montant inclut un actif d'impôt différé reconnu au titre des contrats de locations IFRS 16 de 56 444 milliers sur les Pays-Bas et de 28 490 milliers d'euros sur l'Allemagne (cf. note 3.4) mais également un passif d'impôt différé de 22 154 milliers d'euros reconnu aux Pays-Bas au titre de la marque Center Parcs (évaluée à 85 870 milliers d'euros).

Le montant d'impôts différés reconnus au titre des déficits fiscaux s'élève quant à lui à 7 786 milliers d'euros, dont 4 188 milliers d'euros relatifs aux activités touristiques et immobilières réalisées par le Groupe en France.

Ces reports déficitaires ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où le Groupe considère, sur la base des plans d'affaires relatifs aux activités touristiques et aux prévisions de réalisation des programmes immobiliers, qu'il est probable qu'il disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels les pertes fiscales pourront être imputées dans un horizon de temps raisonnable. Au 30 septembre 2024, cet horizon de temps est de 5 ans sur la France et de 6 ans en Belgique et en Allemagne.

Le montant d'impôts différés a été calculé en appliquant les règles fiscales en vigueur à la date de clôture, soit celles votées au 30 septembre 2024.

Par ailleurs, il convient de rappeler que les montants d'utilisation des déficits fiscaux prennent en compte la règle de limitation d'imputation des déficits imposables, en France à hauteur de 50 % du résultat au-delà du premier million d'euros, en Allemagne à hauteur de 60 % du résultat au-delà du premier million d'euros, et en Espagne à d'un million d'euros.

Le montant des reports déficitaires non activés s'élève à 1 219,3 millions d'euros. Il concerne le Groupe d'intégration fiscale français pour un montant de 942,3 millions d'euros.

IFRIC 23

Le Groupe a procédé à la revue de ses positions fiscales incertaines au 30 septembre 2024, ce qui l'a conduit à reconnaître un passif d'impôt de 10,4 millions d'euros.

Directive Pilier 2

En décembre 2021, l'Organisation de Coopération et de Développement Économiques (OCDE) a publié des règles globales de lutte contre l'érosion de la base d'imposition (« règles GloBE ») dans le cadre du Pilier 2.

Dans ce contexte, le Conseil de l'Union européenne a adopté le 14 décembre 2022 la directive Pilier 2 visant à assurer un niveau minimum d'imposition mondial (15 %) pour les groupes multinationaux et les groupes nationaux de grande taille de l'Union. Le Groupe suit avec attention les dates de promulgation de cette directive dans l'Union Européenne ainsi que l'adoption des règles GloBE dans les juridictions dans lesquelles il opère. En France, la transposition de la directive européenne a eu lieu le 29 décembre 2023 et prévoit une application pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024.

Le Groupe a mis en œuvre un projet afin d'identifier les impacts de cette nouvelle réforme fiscale. Selon une première analyse basée sur les données du « CbCR » (*Country by Country Reporting*) 2022/2023, les taux d'imposition effectifs seraient supérieurs à 15 % dans les principales juridictions dans lesquelles le Groupe opère. Par conséquent, le Groupe n'anticipe pas d'effet significatif de Pilier 2 sur ses comptes. Le Groupe poursuit néanmoins ses travaux afin d'affiner le chiffre et les impacts de cette réforme.

Note 33 Résultat par action

Nombre moyen d'actions

	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Nombre d'actions émises au 1 ^{er} octobre	454 434 358	454 372 343
Nombre d'actions émises au cours de l'exercice (<i>prorata temporis</i>)	-	-
Exercice d'options de souscription d'actions (<i>prorata temporis</i>)	13 484	51 093
Nombre d'actions émises en fin de période (<i>prorata temporis</i>)	454 447 842	454 423 436
Nombre moyen pondéré d'actions	454 298 351	454 299 596
Nombre moyen pondéré d'actions retenu pour le calcul du RPA dilué	485 256 377	469 880 544

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

Équivalent en actions gratuites des instruments dilutifs attribués par le Conseil d'Administration

	Instrument	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
du 03/10/2022, du 30/03/2023 et du 24/05/2023	ADP ⁽²⁾	14 549 883	14 727 453
du 30/03/2023, du 28/09/2023 et du 29/05/2024	AGA ⁽¹⁾	827 195	853 495
		15 377 078	15 580 948

(1) AGA : attribution gratuite d'actions.

(2) ADP : attribution d'actions de préférence.

Résultat par action

	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Résultat net part Groupe (<i>en milliers d'euros</i>)	20 026	- 63 099
Résultat net part Groupe par action pondéré (<i>en euros</i>)	0,04	- 0,14
Résultat net part Groupe par action pondéré après dilution (<i>en euros</i>)	0,04	- 0,14

Autres analyses

Note 34 Effectifs

L'effectif moyen annuel des 2 derniers exercices (en équivalent temps plein) des sociétés consolidées par intégration globale du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs se répartit ainsi :

	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Cadres	1 589	1 557
Agents de maîtrise et employés	6 462	6 800
TOTAL	8 051	8 357

Note 35 Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan du Groupe se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	Échéances			30/09/2024	30/09/2023
	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans		
Sûretés bancaires	-	121 280	42 658	163 938	103 500
Autres engagements donnés	12 586	16 467	71 277	100 330	110 071
ENGAGEMENTS DONNÉS	12 586	137 747	113 935	264 268	213 571
Garanties d'achèvement	9 980	-	-	9 980	25 300
Engagements de financement reçus	-	210 713	-	210 713	14 037
Autres engagements reçus	76 889	133	1 252	78 274	72 134
ENGAGEMENTS REÇUS	86 869	210 846	1 252	298 967	111 471

Engagements donnés

Au 30 septembre 2024, les autres engagements donnés sont principalement les suivants :

- **sûretés bancaires :**

(i) nantissement de premier rang sur un compte-titres donné par CP Holding SAS à Natixis, comprenant des actions de CP Resorts Exploitation France et CP Europe BV, garantissant la ligne de crédit renouvelable de 205 millions d'euros. La valeur dudit nantissement est de 103 808 milliers d'euros et correspond à la valeur comptable des titres,

(ii) nantissement de droit néerlandais de premier rang sur les actions de CP Holding Belgique SAS, CP NL Holding B.V. et CP Germany Holding B.V. donné par CP Europe NV à Natixis, garantissant la facilité de crédit renouvelable de 205 millions d'euros. La valeur dudit nantissement est de 72 milliers d'euros et correspond à la valeur comptable des titres,

(iii) hypothèque donnée par la SNC Sud-Ouest Cottages à SOCFIM en garantie du remboursement du prêt de 38 780 milliers d'euros, du paiement de tous intérêts, frais et accessoires, et d'une manière générale de l'exécution de toutes les obligations incombant à SO Cottages en vertu dudit Prêt. L'hypothèque est à concurrence de 38 780 milliers d'euros en principal, plus tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 10 % du principal, soit un total de 42 658 milliers d'euros (cf. note 18 pour le détail de cette ligne d'emprunt),

(iv) hypothèque donnée par la SNC Avoriaz Hermine Loisirs à BNP en garantie du remboursement du prêt de 12 500 milliers d'euros, du paiement de tous intérêts, frais et accessoires. L'hypothèque est à concurrence de 12 500 milliers d'euros en principal, plus tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 20 % du principal, soit un total de 15 000 milliers d'euros (cf. note 18 pour le détail de cette ligne d'emprunt) ;

- autres engagements donnés :

(i) Villages Nature Tourisme SAS a conclu un contrat de concession avec Société Géothermale de Val d'Europe pour la construction et l'exploitation d'un réseau de géothermie. Dans le cadre de ce contrat, Villages Nature Tourisme SAS s'est engagée à verser une indemnité de 19 772 milliers d'euros en cas de résiliation anticipée du contrat. Pierre et Vacances SA s'est porté caution solidaire de Villages Nature Tourisme au profit de Société Géothermale de Val d'Europe en garantie du paiement par Villages Nature Tourisme SAS des sommes dues au titre de l'indemnité de résiliation,

(ii) une garantie à première demande de droit français émise par Pierre et Vacances SA. dans le cadre du projet Eiffel et garantissant

toutes les obligations de construction et d'aménagement du Preneur dans le cadre du programme de construction et de rénovation des installations centrales pour un montant maximum de 10 583 milliers d'euros (hors TVA) (120 % du montant de l'investissement),

(iii) une garantie automne à première demande d'un montant de 13 000 milliers d'euros consentie par Pierre et Vacances SA. en faveur du Bailleur, à savoir la SCI Nature Équipements 1, pour garantir le paiement de la Créance de Loyer Reporté pendant la durée du Bail. Cette créance résulte de la conclusion d'un avenant au bail du 23 mai 2014 comprenant le réaménagement de certains termes et conditions dudit bail dont notamment des reports de loyer consentis par le Bailleur.

Engagements reçus

Les garanties d'achèvement sont délivrées par les établissements bancaires dans le cadre des opérations de développement immobilier.

Les engagements de financement reçus délivrés par les établissements bancaires correspondent aux ouvertures de ligne de crédit, dont les principales caractéristiques sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	Devise	Date de souscription	Date d'échéance	Engagement au 30/09/2024	Taux	Autres coûts liés
Ligne de crédit (RCF) – Corporate	EUR	18/07/2024	18/07/2029	205,0	Euribor + marge 3,25 %	Commission d'utilisation de 0,10 %/0,25 %/0,50 % et commission de non-utilisation de 1,30 %
Ligne de crédit – Pierre & Vacances Espagne	EUR	31/03/2021	31/03/2027	4,0	Euribor 12M + marge 1,75 %	Commission de non-utilisation de 1,25 %
Ligne de crédit – Senioriales le Tampon	EUR	01/01/2023	31/12/2025	1,7	Euribor 3M + marge 1,80 %	
TOTAL				210,7		

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 30 septembre 2024, le montant de ces engagements s'élève à 76 488 milliers d'euros.

Note 36 Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration

Le montant global des jetons de présence attribué aux membres du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2023/2024 s'élève à 394 milliers d'euros comme au titre de l'exercice 2022/2023.

Depuis le 16 septembre 2022 et la finalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe, la société Pierre et Vacances SA verse directement à ses dirigeants mandataires sociaux (Georges Sampeur et Franck Gervais) les salaires et avantages relatifs à leur fonction.

Le tableau ci-dessous présente la rémunération brute versée à ces dirigeants mandataires sociaux sur l'ensemble des exercices concernés.

(en euros)	2023/2024	2022/2023
Rémunérations fixes ⁽¹⁾	850 000	850 057
Rémunérations variables ⁽²⁾	540 000	627 750
Autres ⁽³⁾	6 655	6 569
Rémunération en actions ⁽⁴⁾	-	-
TOTAL	1 396 655	1 484 376

(1) Rémunérations fixes et assimilées, montant versé y compris réintégration de l'avantage en nature lié à la mise à disposition d'une voiture de fonction.

(2) Versement l'exercice suivant l'exercice au titre duquel elle est octroyée.

(3) Ce montant correspond aux avantages en nature comptabilisés au cours de l'exercice.

(4) Ce montant correspond à la charge annuelle liée aux attributions d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites (valorisation théorique effectuée sur la base du cours de l'action Pierre et Vacances à la date d'attribution).

Pour chacun d'entre eux, la détermination du montant de la prime variable est liée à la performance financière du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ainsi qu'à l'atteinte d'objectifs personnels.

Note 37 Transactions avec les parties liées

Les parties liées retenues par le Groupe sont :

- les membres des organes d'administration et de direction : leur rémunération et avantages assimilés sont présentés dans la note 36 ;
- les co-entreprises dont la méthode de consolidation est la mise en équivalence essentiellement composées des entités du pôle Adagio et des entreprises de co-promotions du pôle Senioriales (la liste complète de celles-ci est présentée en note 4).

Les principales transactions avec les sociétés liées regroupent :

- les facturations de loyer et de personnel administratif ;
- les achats de prestations d'assistance et de conseil.

Ces transactions sont conclues à des conditions normales de marché.

Les transactions avec les parties liées sont détaillées comme suit :

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Chiffre d'affaires	3 769	5 929
Achats et services extérieurs	- 22 694	- 21 367
Autres charges et produits d'exploitation	- 995	- 999
Résultat financier	- 1 339	1 056

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

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Autres actifs financiers non courants	4 051	2 440
Clients et comptes rattachés	2 893	3 942
Autres actifs courants	838	2 756
Actifs financiers courants	15 752	15 210
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21 948	16 668
Passifs financiers courants	4 888	5 109

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

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Engagements de loyers	15 383	14 313
ENGAGEMENTS DONNÉS	15 383	14 313
Garanties d'achèvement	600	600
ENGAGEMENTS REÇUS	600	600

Note 38 Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Ernst & Young & Autres				Grant Thornton			
	Montant		%		Montant		%	
	2023/2024	2022/2023	2023/2024	2022/2023	2023/2024	2022/2023	2023/2024	2022/2023
(en milliers d'euros)								
Commissariat aux Comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1 789	1 705	84 %	93 %	338	346	98 %	100 %
Émetteur	355	344	17 %	19 %	297	299	86 %	86 %
Filiales intégrées globalement	1 434	1 361	67 %	74 %	41	47	12 %	14 %
Services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	333	136	16 %	7 %	7	-	2 %	-
Émetteur	238	61	11 %	3 %	3	-	1 %	-
Filiales intégrées globalement	95	75	5 %	4 %	4	-	1 %	-
TOTAL	2 122	1 841	100 %	100 %	345	346	100 %	100 %

(1) Cette rubrique reprend les diligences et prestations rendues à l'émetteur ou à ses filiales par les Commissaires aux Comptes ou les membres de leurs réseaux. Elles peuvent être requises par les dispositions légales ou fournies à la demande du Groupe ou de ses filiales, et s'inscrivent dans le respect des dispositions d'indépendance.

Note 39 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2023/2024

Conversion de la tranche 1 des ADP 2022-2

Le 13 novembre 2024, le Conseil d'Administration a autorisé Pierre et Vacances SA à convertir 75 ADP 2022-2 attribuées au moment des Opérations de Refinancement et de Restructuration du Groupe du 16 septembre 2022 à M. Gérard Brémond en

7 500 000 actions ordinaires nouvellement émises. La valeur de ces nouvelles actions a été prélevée sur les réserves.

À la suite de cette opération, le capital social s'élève à 4 619 582,68 euros et se compose de 461 957 138 actions ordinaires, 1 000 ADP 2022 et 130 ADP 2022-2.

5.2.7 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 30 septembre 2024

À l'Assemblée Générale de la société Pierre et Vacances

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Pierre et Vacances relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes sur la période du 1^{er} octobre 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Traitement des contrats de location selon la norme IFRS 16

Risque identifié

Votre groupe applique la norme IFRS 16 « Contrats de location » depuis le 1^{er} octobre 2019. Les modalités de cette application sont détaillées dans la note 1.11 « Droits d'utilisation et obligations locatives » de l'annexe aux comptes consolidés.

Cette norme impose de reconnaître au bilan tous les engagements de location, sans faire de distinction entre les contrats de location opérationnelle et les contrats de location-financement, et entraîne la comptabilisation à l'actif, d'une part, dès l'origine du contrat, du droit d'utilisation sur l'actif loué et au passif, d'autre part, d'une dette représentant la valeur actualisée des paiements de loyers résiduels sur la durée du contrat, calculée au taux marginal d'endettement déterminé à la date de prise d'effet du contrat ou de la première application de la norme IFRS 16 (en « Obligations locatives »).

Les droits d'utilisation sont comptabilisés dans les comptes consolidés pour une valeur nette de M€ 2 437 au 30 septembre 2024. À cette même date, les obligations locatives relatives à ces contrats de location s'élèvent à M€ 3 200, après actualisation.

Par ailleurs, la norme IFRS 16 impose la comptabilisation partielle, à hauteur des droits transférés, du résultat de cession réalisé dans le cadre des opérations de cession-bail, dès lors que ces transactions sont des ventes au titre de la norme IFRS 15.

Nous avons considéré l'application de la norme IFRS 16 sur les contrats de location comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif des impacts de celle-ci dans les comptes consolidés, y compris pour la reconnaissance du chiffre d'affaires du secteur immobilier, de la forte volumétrie des contrats concernés, et du degré élevé de jugement de la direction dans la détermination des hypothèses et estimations sur lesquelles reposent l'évaluation des droits d'utilisations et obligations locatives, en particulier s'agissant des hypothèses relatives aux durées probables des contrats et aux taux d'actualisation afférents.

Notre réponse

Nos travaux ont notamment consisté à :

- prendre connaissance de la procédure et des contrôles clés portant sur le processus et le système d'informations mis en place par la direction pour l'application de la norme IFRS 16 ;
- examiner des hypothèses de durée probables des contrats retenues par la direction pour la détermination du montant des obligations locatives et des droits d'utilisation des biens loués, au regard de la stratégie immobilière de votre groupe ;
- analyser, avec l'aide de nos experts en évaluation, la méthodologie utilisée pour la détermination des taux d'actualisation retenus pour le calcul des obligations locatives liées aux nouveaux contrats ou aux contrats modifiés au cours de l'exercice et examiner les taux appliqués pour une sélection de contrats ;
- réaliser, avec les membres de notre équipe ayant une compétence particulière en systèmes d'information, des tests de contrôles applicatifs intégrés dans le système informatique dédié aux retraitements IFRS 16 de votre groupe, afin de vérifier l'exactitude arithmétique du calcul de la valeur des droits d'utilisation et des obligations locatives compte tenu des hypothèses retenues ;
- rapprocher, par échantillonnage, les données utilisées pour la détermination des actifs et passifs relatifs aux contrats de location signés ou modifiés au cours de l'exercice avec les documents contractuels sous-jacents, tels que notamment les baux locatifs ;
- examiner les transactions de cession-bail les plus significatives réalisées durant l'exercice 2023/2024 et le traitement IFRS 16 de ces transactions.

Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations fournies dans les notes 1.11, 10 et 21 de l'annexe aux comptes consolidés.

Évaluation des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié

Au 30 septembre 2024, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan consolidé pour une valeur nette comptable de M€ 241 soit 6 % du total de l'actif. Ces actifs incorporels ne sont pas amortis et font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la clôture de l'exercice, tel que mentionné dans les notes 1.8 et 1.9 de l'annexe aux comptes consolidés.

Comme indiqué dans la note 8 de l'annexe aux comptes consolidés, le test de dépréciation annuel se fonde sur la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT), déterminée sur la base de prévisions de flux de trésorerie nets futurs actualisés.

Nous avons considéré l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de l'audit compte tenu de l'importance de ces actifs dans le bilan consolidé de votre groupe et de la sensibilité de leur valeur recouvrable aux variations de données et hypothèses, en particulier concernant les prévisions de flux de trésorerie, les taux d'actualisation et le taux de croissance perpétuelle utilisés.

Notre réponse

Nos travaux ont notamment consisté à :

- examiner les modalités de mise en œuvre des tests de perte de valeur réalisés par la direction ;
- prendre connaissance du processus mis en œuvre par la direction pour évaluer les actifs incorporels et apprécier les principes et les méthodes de détermination des valeurs recouvrables des UGT ou groupes d'UGT auxquels les actifs incorporels sont rattachés ;
- apprécier, avec l'aide de nos experts en évaluation le cas échéant, la pertinence des modèles d'évaluation utilisés, des taux de croissance long terme, des taux d'actualisation et des taux de redevances de marques appliqués au regard des pratiques de marché et vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique du calcul des évaluations retenues par la direction ;
- examiner, par entretiens avec la direction, les principales hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations budgétaires sous-tendant les flux de trésorerie utilisés dans les modèles de valorisation, en lien avec les tendances de l'activité observées sur les derniers mois ;
- comparer les résultats des analyses de sensibilité conduits par la direction à ceux des analyses réalisées par nos soins, pour les écarts d'acquisition présentant une valeur recouvrable proche de la valeur nette comptable.

Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations fournies dans la note 8 de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

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

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce figure dans les informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce Code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le Rapport Financier Annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du Commissaire aux Comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le Rapport Financier Annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Directeur Général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le Rapport Financier Annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre Société dans le Rapport Financier Annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des Commissaires aux Comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Pierre et Vacances par votre assemblée générale du 4 février 2016 pour le cabinet GRANT THORNTON et du 29 mai 1990 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres

Au 30 septembre 2024, le cabinet GRANT THORNTON était dans la neuvième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la trente-cinquième année, dont vingt-six années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Antérieurement, le cabinet AACE Ile-de-France, membre du réseau GRANT THORNTON, était commissaire aux comptes depuis 1988.

Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la Direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

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

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

Rapport au Comité d'Audit

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

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

Nous fournissons également au Comité d'Audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 23 décembre 2024

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Ludivine Mallet

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG et Autres

Sébastien Huet

5.3 Analyse des résultats de la Société

5.3.1 Situation de l'activité de la Société

Pierre et Vacances SA, Holding du Groupe, détient :

- ◆ les participations dans l'ensemble des sous-Holdings ;
- ◆ le bail et les aménagements des locaux administratifs du siège social, situé à Paris 19^e (Espace Pont de Flandre).

Au 30 septembre 2024, différents types de contrats lient Pierre et Vacances SA et ses filiales :

- ◆ des *management fees* dans le cadre de l'animation du Groupe ;
- ◆ une convention de refacturation des frais de siège (charges locatives, amortissements des aménagements et du mobilier, des logiciels et matériels informatiques ainsi que les coûts des systèmes d'information Groupe) ;
- ◆ des baux de sous-location dans le cadre de la refacturation des loyers.

5.3.2 Évolution de l'activité

Le **chiffre d'affaires** de l'exercice 2023/2024 s'élève à 30,7 millions d'euros, contre 31,4 millions d'euros pour l'exercice précédent, soit une diminution de 0,7 million d'euros.

Le chiffre d'affaires généré au titre de l'exercice 2023/2024 se décompose principalement comme suit :

- ◆ 24,0 millions d'euros de facturation de diverses prestations de services dont 15,8 millions d'euros de refacturation de *management fees* ;
- ◆ 6,7 millions d'euros de refacturation au GIE PVCP Services Holding de la quote-part des charges de loyers au titre de l'occupation des locaux du siège social du Groupe.

Le **résultat d'exploitation** se traduit par une perte de 7,1 millions d'euros, à comparer à une perte de 10,2 millions d'euros au titre de l'exercice 2022/2023.

Il comprend principalement :

- ◆ des produits d'exploitation à hauteur de 43,5 millions d'euros contre 38,8 millions d'euros au titre de l'exercice précédent, dont 12,0 millions d'euros de transferts de charges correspondant majoritairement à des transferts en charges exceptionnelles de frais et honoraires notamment liés aux Opérations de Restructuration ;
- ◆ des charges d'exploitation à hauteur de 50,7 millions d'euros, en augmentation par rapport à l'exercice précédent (49,0 millions d'euros en 2022/2023).

Le **résultat financier** bénéficiaire de l'exercice 2023/2024 s'établit à 2,7 millions d'euros, contre un résultat financier déficitaire de 44,0 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Le résultat financier de l'exercice est principalement composé des éléments suivants :

- ◆ des reprises de provisions et transferts de charges pour 15,9 millions d'euros dont :
 - 10,2 millions d'euros de reprises de provisions sur prêt participatif au bénéfice de la société SET PV España,
 - 3,6 millions d'euros de transferts de charges financières constitués pour 2,7 millions d'euros de frais de refinancement de la dette bancaire sur l'exercice et reclassés en charges à répartir sur la durée des emprunts,

- 1,4 million d'euros de reprises de provisions pour dépréciation des actions propres, et
- 0,4 million d'euros de reprises de provisions sur le compte courant de la filiale Villages Nature® du Val d'Europe ;
- ◆ des intérêts et produits assimilés pour 35,4 millions d'euros, dont :
 - la reprise de la décote d'acquisition sur le compte courant Villages Nature® du Val d'Europe SAS pour 14,8 millions d'euros ainsi que des intérêts sur placements financiers pour 6,7 millions d'euros,
 - des intérêts sur le compte courant détenu sur la société Pierre et Vacances FI SNC, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du Groupe, pour 10,6 millions d'euros, et
 - des gains sur options de taux (CAP) pour 2,6 millions d'euros ;
- ◆ d'autres intérêts et produits financiers sur prêts de filiales pour un total de 5,1 millions d'euros (Villages Nature Tourisme SAS, Snc Épinette et Set PV España) ;
- ◆ de charges d'intérêts et assimilées pour 34,2 millions d'euros comprenant notamment :
 - des intérêts sur emprunts bancaires pour 8,1 millions d'euros et 4,9 millions d'euros relatif à l'emprunt de 80 millions d'euros vis-à-vis de Pierre et Vacances FI SNC,
 - des autres charges financières pour 21,2 millions d'euros dont :
 - 11,9 millions d'euros d'abandons de créances sur filiales pour respectivement 7,9 millions d'euros pour Villages Nature® du Val d'Europe et 4,0 millions d'euros pour SET PV España,
 - 4,8 millions d'euros de frais relatifs d'une part au remboursement anticipé sur l'exercice de la dette sur emprunts de la société pour 1,9 million d'euros (dont 1,5 million d'euros sur le Prêt Garanti par l'Etat) et d'autre part, à la mise en place du Crédit Revolving Facility (RCF) pour 2,8 millions d'euros qui par ailleurs ont été comptabilisés au bilan en transfert de charges à répartir pour 2,7 millions d'euros afin d'être étalés sur la durée de vie du RCF soit 5 ans,

- 2,6 millions d'euros pour l'allocation des pertes de l'exercice 2023/2024 (2,3 millions d'euros pour le GIE PVCP Services Holding et 0,3 million d'euros pour le GIE PVCP Services),
- 1,6 million d'euros de charges financières relative au maintien de taux ;
- ◆ de dotations financières aux amortissements et aux provisions pour 19,4 millions d'euros, dont :
 - 14,4 millions d'euros de provisions pour dépréciation de titres de filiales pour respectivement 7,5 millions d'euros sur la société Villages Nature® Val d'Europe et 6,9 millions d'euros sur la société PV CP Gestion Exploitation,
 - 2,0 millions d'euros de provisions pour dépréciation du prêt « Pastel »,

- 1,4 million d'euros de provisions pour charges sur situations nettes négatives de filiales, principalement pour PVCP China Holding BV (0,6 million d'euros) et PV Holding (0,6 million d'euros),
- 1,4 million d'euros de provisions pour dépréciation des actions propres.

Le **résultat exceptionnel** est une perte de 8,4 millions d'euros pour l'exercice 2024/2023 contre une perte de 31,1 millions d'euros constatée au titre de l'exercice précédent. Ce résultat est principalement constitué de coûts de restructuration.

Pierre et Vacances SA, en qualité de mère du groupe d'intégration fiscale, a comptabilisé une économie d'impôt de 13,9 millions d'euros sur l'exercice 2023/2024 résultant de l'intégration fiscale.

En conséquence, le **résultat net** de l'exercice représente un bénéfice net de 1,1 million d'euros contre une perte de 74,9 millions d'euros constatée sur l'exercice précédent.

5.3.3 Évolution de la structure bilancielle

Le **total du bilan** s'élève à 1 309,7 millions d'euros au 30 septembre 2024 contre 1 520,5 millions d'euros au 30 septembre 2023, soit une diminution de 210,8 millions d'euros.

Cette variation bilancielle s'explique principalement par :

- ◆ le bénéfice de l'exercice de 1,1 million d'euros ;
- ◆ le remboursement par anticipation de la dette de financière Groupe auprès des établissements de crédits et du prêt garanti par l'état (PGE) pour un total de - 153,5 millions d'euros ;
- ◆ la diminution des dettes fournisseurs Groupe pour un total de - 18,6 millions d'euros ;
- ◆ le règlement par compte courant des subventions des GIE pour - 16,1 millions d'euros ;
- ◆ le remboursement de l'emprunt auprès de SET PV España sur l'exercice pour - 12,8 millions d'euros ;
- ◆ la diminution des dettes fiscales et sociales pour - 10,0 millions d'euros, dont le règlement de la dette forfait social sur plan d'actions gratuites provisionnée au bilan de l'exercice précédent pour - 5,8 millions d'euros.

La **valeur nette comptable des titres de participations** au 30 septembre 2024 s'élève à 972,2 millions d'euros, à comparer à 976,5 millions d'euros au 30 septembre 2023.

La valeur des titres de participation au 30 septembre 2024 se compose des principaux titres suivants (en millions d'euros) :

◆ CP Holding	794,6
◆ PV Fi	80,4
◆ PV Marques	49,1
◆ City Holding	29,6
◆ maeva Holding	13,7
◆ PVCP Gestion Exploitation	3,7
◆ Adagio	0,5
◆ Villages Nature® du Val d'Europe	0,5

Les **capitaux propres** de Pierre et Vacances SA augmentent au cours de l'exercice 2023/2024 de 1,1 million d'euros, et s'élèvent à 850,4 millions d'euros au 30 septembre 2024. Cette variation s'explique par le résultat bénéficiaire dégagé sur l'exercice clos pour 1,1 million d'euros.

Les **provisions pour risques et charges** s'élèvent au 30 septembre 2024 à 346,0 millions d'euros à comparer à 345,4 millions d'euros au 30 septembre 2023.

Les provisions pour risques et charges au 30 septembre 2024 correspondent principalement aux provisions couvrant les situations nettes négatives de filiales (notamment PVCP Immobilier Holding SAS pour 323,1 millions d'euros, PV Holding pour 7,3 millions d'euros, PVCP China Holding BV pour 13,6 millions d'euros), ainsi qu'à la provision sur locaux non utilisés pour 1,5 million d'euros.

Les **emprunts et dettes financières** à la clôture correspondent aux emprunts et dettes financières diverses pour 84,3 millions d'euros, dont 80,0 millions d'euros au titre de l'emprunt consenti par la filiale Pierre et Vacances FI.

La dette réinstallée dans le cadre des opérations de restructuration auprès des établissements de crédits (y compris les intérêts courus) pour 128,8 millions d'euros ainsi que le prêt garanti par l'état (PGE) de 25 millions d'euros ont été entièrement remboursés par anticipation sur l'exercice.

5.3.4 Perspectives d'avenir

Pierre et Vacances SA continuera à exercer en 2023/2024 sa fonction de Holding animatrice du Groupe dans des conditions équivalentes à celles de l'exercice écoulé.

5.3.5 Filiales et participations

L'activité de ces principales filiales au cours de l'exercice 2023/2024 s'analyse comme suit :

- ◆ les Holdings des marques Pierre & Vacances, Center Parcs, Maeva et Adagio (PV Holding, CP Holding, Maeva Holding et City Holding) portent le management et les équipes support propres à chacune des Business Lines. Au titre de l'exercice 2023/2024, ces entités ont enregistré un résultat net respectif de - 0,9 million d'euros, + 97,1 millions d'euros, - 6,7 millions d'euros et + 4,7 millions d'euros ;
- ◆ Sociedad de Explotación Turística Pierre & Vacances España SL gère l'exploitation touristique Pierre & Vacances en Espagne. Cette entité enregistre une perte de - 1,2 million d'euros au titre de l'exercice 2023/2024 ;
- ◆ PV-CP Gestion Exploitation est la Holding du pôle dédié aux activités de gestion patrimoniales et des relations propriétaires. Elle assure pour le compte de ces sociétés, des prestations de service par le biais de conventions. Son résultat est de - 0,6 million d'euros sur l'exercice 2023/2024 ;
- ◆ Pierre & Vacances Marques SAS est la société porteuse des Marques Pierre & Vacances. L'activité de cette société consiste à percevoir des redevances au titre des concessions du droit d'utilisation de ses marques. Sur cet exercice, le résultat net de Pierre & Vacances Marques est un profit de + 9,8 millions d'euros ;
- ◆ Pierre & Vacances FI SNC a pour mission de réaliser la gestion centralisée de la trésorerie des différentes entités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Sur cet exercice, le résultat de la SNC Pierre & Vacances FI s'élève à + 9,1 millions d'euros ;
- ◆ PV-CP Immobilier Holding est une société sous-Holding des activités immobilières. Au titre de l'exercice 2023/2024, elle présente une perte de - 49,6 millions d'euros.

En lien avec les opérations de réorganisation du Groupe pour reclassement des marques qui ne sont pas dédiées à la *Business line* « Pierre et Vacances » et historiquement propriété de PV Marques SAS, filiale à 100 % de Pierre et Vacances SA ; la Société a principalement réalisé les mouvements suivants sur ces filiales et participations au cours de l'exercice 2023/2024 :

- ◆ une acquisition de titres de la filiale PV Marques auprès de PV Holding pour 2,1 millions d'euros suivie par une réduction de la valeur des titres de PV Marques correspondant à une réduction de capital de la filiale pour 13,7 millions d'euros ;
- ◆ une souscription au capital de la société maeva PI pour un total de 13,7 millions d'euros suivie de sa cession auprès de la société Maeva Holding pour un montant identique et en contrepartie de l'attribution de titres de Maeva Holding pour 13,7 millions d'euros pour Pierre et Vacances SA.

Ces opérations réalisées sur l'exercice ont pour conséquence le transfert de la Marque maeva de PV Marques à maeva Holding pour une valeur de 13,7 millions d'euros.

5.3.6 Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice ainsi qu'il suit :

au report à nouveau pour : 1 101 882,02 1 101 882,02 euros

Après cette affectation, les capitaux propres seront répartis de la façon suivante :

◆ capital social (454 372 343 x 0,01 euro) :	4 544 583,43 euros
◆ primes d'émission et primes de fusion :	833 772 258,06 euros
◆ réserve légale :	9 801 723,00 euros
◆ autres réserves :	2 308 419,41 euros
◆ report à nouveau :	-
TOTAL	850 426 983,90 EUROS

5.3.7 Rappel des dividendes distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 *bis* du Code général des impôts, il est rappelé qu'il n'a pas été distribué de dividende au cours des trois précédents exercices.

5.3.8 Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 *quater* du Code Général des Impôts, les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge, au plan fiscal, des dépenses non déductibles au regard de l'article 39-4 du même Code.

5.3.9 Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

Nature des indications	Exercice clos le 30 septembre				
	2020	2021	2022	2023	2024
I – Situation financière de l'entreprise					
a) Capital social	98 935,00	98 935,00	4 544,00	4 544,00	4 545,00
b) Nombre d'actions ordinaires émises	9 891 447	9 891 447	454 372 343	454 434 358	454 457 138
c) Valeur nominale (en euros)	10,00	10,00	0,01	0,01	0,01
II- Opérations et résultats de l'exercice					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	7 675,00	15 329,82	31 124,95	31 370,50	30 734,00
b) Résultat avant impôts, amortissements et provisions	- 2 538,00	- 72 205,00	- 64 665,18	- 52 288,61	- 5 018,61
c) Impôt sur les bénéfices	- 4 935,00	- 2 767,77	- 12 989,96	- 10 405,19	- 13 922,71
d) Résultat après impôts, amortissements et provisions	- 135 370,00	- 135 385,51	- 331 395,91	- 74 938,42	1 101,88
e) Montant des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
III- Résultat par action (en euros)					
a) Résultat après impôts, avant amort. et provisions	0,69	- 7,02	- 5,22	- 0,09	0,02
b) Résultat après impôts, amortissements et provisions	- 13,68	- 13,68	- 0,73	- 0,16	0,002
c) Dividende attribué à chaque action	-	-	-	-	-
IV- Personnel					
a) Nombre de salariés			7	7	9
b) Montant de la masse salariale			1 417	2 868	3 098
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	-	-	-	-	-

5.3.10 Informations sur les délais de paiement

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

Date de clôture : 30 septembre 2024

Montants (en milliers d'euros)	Article D. I.- 1° : Factures reçues non réglées la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. I.- 2° : Factures émises non réglées la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indica- tif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	90 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indica- tif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	90 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	60	28	6	3	12	49	2	-	-	4	26	30
Montant total des factures concernées TTC	238 325 2	227 794	233 762	59 726	99 712 2	620 994	4 362	-	-	18 204	282 536	300 740
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	1 %	5 %	1 %	0 %	0 %	6 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires l'exercice HT							0 %	0 %	0 %	0 %	1 %	1 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	néant						néant					
Montant total des factures exclues TTC	-						-					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels Délais légaux						Délais contractuels Délais légaux					

5.4 États financiers sociaux

5.4.1 Compte de résultat

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	2023/2024	2022/2023
Production vendue de services		30 734	31 371
Chiffre d'affaires net		30 734	31 371
Production immobilisée		-	-
Reprises d'amortissements et de provisions, transfert de charges	14	11 996	7 457
Autres produits		794	-
Produits d'exploitation		43 524	38 827
Autres achats et charges externes		43 360	42 641
Impôts, taxes et versements assimilés		670	519
Salaires et traitements		3 217	3 145
Charges sociales		1 877	1 806
Dotations aux amortissements sur immobilisations		1 029	636
Dotations relatives aux charges à répartir		108	-
Dotations aux provisions sur immobilisations		-	-
Dotations aux provisions sur actif circulant		-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges		-	-
Autres charges		395	299
Charges d'exploitation		50 656	49 046
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	11	- 7 132	- 10 219
Produits financiers de participations		-	-
Produits des autres valeurs mobilières		5 131	2 697
Autres intérêts et produits assimilés		35 431	14 417
Reprises sur provisions et transferts de charges		15 855	112 328
Différences positives de change		-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		15	68
Produits financiers		56 432	129 511
Dotations financières aux amortissements et provisions		19 440	145 400
Intérêts et charges assimilées		34 231	28 031
Différences négatives de change		-	2
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		24	94
Charges financières		53 695	173 527
RÉSULTAT FINANCIER	12	2 737	- 44 017
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		- 4 395	- 54 235

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	2023/2024	2022/2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital		-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges		522	3 564
Opérations sur titres FIDUCIE		794 638	-
Produits exceptionnels		795 160	3 564
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		8 948	32 700
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		-	4
Dotations aux amortissements et provisions		-	1 959
Opérations sur titres FIDUCIE		794 638	-
Charges exceptionnelles		803 586	34 663
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	13	- 8 426	- 31 099
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		-	10
Impôts sur les bénéfices	15	- 13 923	- 10 405
TOTAL DES PRODUITS		895 116	171 902
TOTAL DES CHARGES		894 014	246 841
RÉSULTAT NET		1 102	- 74 939

5.4.2 Bilan

Actif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Net 30/09/2024	Net 30/09/2023
Immobilisations incorporelles	1	2 106	3 676
Marques, concessions, brevets		1 099	1 883
Fonds de commerce		-	-
Immobilisations incorporelles en cours		1 007	1 793
Immobilisations corporelles	1	1 672	947
Agencements divers		55	71
Matériel de bureau et informatique, mobilier		1 617	876
Immobilisations financières	1,2,3 & 19	1 015 647	1 025 134
Participations et créances rattachées		997 539	1 001 834
Prêts et autres immobilisations financières		18 108	23 300
ACTIF IMMOBILISÉ		1 019 425	1 029 757
Avances, acomptes versés sur commandes		147	164
Créances clients et comptes rattachés	3 & 5	12 338	37 243
Autres créances	3 & 5	271 593	157 856
Valeurs mobilières de placement	6	201	186
Disponibilités	6	88	292 390
ACTIF CIRCULANT		284 367	487 840
Charges constatées d'avance	3 & 4	3 397	2 942
Charges à répartir sur plusieurs exercices		2 549	-
TOTAL GENERAL		1 309 738	1 520 538

Passif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Net 30/09/2024	Net 30/09/2023
Capital		4 545	4 544
Primes d'émission, de fusion		870 248	870 185
Réserve légale		9 802	9 802
Réserves réglementées		-	-
Autres réserves		2 308	2 308
Report à nouveau		- 37 577	37 361
Résultat de l'exercice		1 102	- 74 938
CAPITAUX PROPRES	7	850 427	849 262
Provisions pour risques		1 474	1 996
Provisions pour charges		344 504	343 374
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2	345 978	345 371
Emprunts obligataires	3	-	4 700
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3	-	149 142
Emprunts et dettes financières diverses	3 & 9	84 299	96 928
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 & 5	18 642	37 836
Dettes fiscales et sociales	3	4 076	14 119
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3	-	-
Autres dettes	3	5 694	22 285
Produits constatés d'avance	3 & 4	622	896
DETTES		113 333	325 905
TOTAL GENERAL		1 309 738	1 520 538

5.4.3 Annexe aux comptes sociaux

Sommaire des notes annexes aux comptes sociaux

Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat	241		
NOTE 1 Actif immobilisé	241	NOTE 12 Résultat financier	251
NOTE 2 Provisions	244	NOTE 13 Résultat exceptionnel	252
NOTE 3 État des échéances des créances et dettes	245	NOTE 14 Transferts de charges	252
NOTE 4 Comptes de régularisation	247	NOTE 15 Impôts sur les bénéfices	253
NOTE 5 Produits à recevoir et charges à payer	247	NOTE 16 Entreprises liées	253
NOTE 6 Valeurs mobilières de placement et disponibilités	248	Engagements financiers et autres informations	254
NOTE 7 Évolution des capitaux propres	248	NOTE 17 Engagements hors bilan	254
NOTE 8 Plan d'actions gratuites	249	NOTE 18 Effectifs	257
NOTE 9 Emprunts et dettes financières	249	NOTE 19 Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration	257
NOTE 10 Instruments Financiers Dérivés	250	NOTE 20 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice	257
NOTE 11 Formation du résultat d'exploitation	250		

Les comptes annuels de Pierre et Vacances SA sont établis conformément aux principes comptables généralement admis en France et selon les dispositions du Plan Comptable Général. Ces comptes annuels ont été arrêtés le 2 décembre 2024 par le Conseil d'Administration.

La société Pierre et Vacances SA, dont le siège social est situé au 11, rue de Cambrai à Paris 19^e arrondissement (Bâtiment L'Artois – Espace Pont de Flandre), établit des comptes consolidés en qualité de société tête de Groupe. Ses comptes annuels individuels sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024.

La préparation des états financiers implique la prise en compte d'estimations et d'hypothèses par la Société qui peuvent affecter la valeur comptable de certains éléments d'actif et de passif, de produits et de charges, ainsi que des informations données dans les annexes. La Direction détermine ces estimations et hypothèses en fonction de l'expérience passée, de la situation économique actuelle et d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances. À chaque clôture, ces hypothèses et estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées ont évolué ou si de nouvelles informations sont à disposition de la Direction.

Les principales estimations et les principaux jugements faits par la Direction pour l'établissement des états financiers concernent la valorisation des titres de participation ainsi que le montant des provisions pour risques et charges.

1. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de Pierre et Vacances SA ont été établis en conformité avec les dispositions du Code de Commerce (articles L. 123-12 à L. 123-28), du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement desdits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base qui ont pour objet de fournir une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'entreprise :

- ◆ continuité de l'exploitation ;
- ◆ permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- ◆ indépendance des exercices ; et
- ◆ conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base, retenue pour l'évaluation des éléments inscrits à l'actif du bilan, est, selon les cas, celle du coût historique ou de la valeur d'apport.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention contraire, les montants sont exprimés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche.

a) Les immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont comptabilisées pour leur coût d'acquisition constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement rattachables.

Licences, logiciels

Il s'agit des licences informatiques et de logiciels utilisés par la Société pour les besoins des activités du Groupe.

Mali de confusion

Les valeurs inscrites en mali de confusion proviennent d'opérations de restructuration interne pour un total de 19 470 milliers d'euros, entièrement provisionnées.

Immobilisations incorporelles en cours

Il s'agit principalement des logiciels relatifs aux projets informatiques générés en interne, ainsi que des logiciels non encore mis en service.

Les dépenses de développement de nouveaux projets sont immobilisées dès lors que les critères suivants sont strictement respectés :

- ◆ le projet est nettement identifiable ;
- ◆ les coûts qui s'y rapportent sont individualisés et estimés de façon fiable ;
- ◆ la faisabilité technique du projet est démontrée et la Société a l'intention et la capacité financière de terminer le projet et de l'utiliser ;
- ◆ il est probable que le projet développé générera des avantages économiques futurs qui bénéficieront à la Société.

Les frais de développement ne répondant pas à ces critères sont enregistrés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

Les immobilisations incorporelles à durée de vie définie sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée de vie prévue, leurs amortissements sont constatés en charges d'exploitation :

Licences et logiciels	5 ans
-----------------------	-------

b) Les immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées pour leur coût d'acquisition. Le coût d'acquisition comprend le prix d'acquisition, les frais directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue par la Direction ainsi que les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à la construction ou à la production des actifs.

Agencements et installations

Il s'agit principalement de constructions et agencements liés aux locaux du siège administratif.

Matériel de bureau et informatique

Il s'agit principalement du matériel de bureau et du matériel informatique liés aux locaux du siège administratif.

Les amortissements sont constatés en charges d'exploitation et calculés suivant le mode linéaire, en fonction de leur durée de vie prévue :

Agencements et installations générales	10 ans
Matériel de bureau et informatique	3 à 10 ans

c) Provisions sur immobilisations

À chaque clôture, la Société apprécie s'il existe un indice quelconque de perte de valeur des actifs corporels et incorporels. Les indices de perte de valeur sont l'obsolescence, la dégradation physique, les changements importants dans le mode d'utilisation, les performances inférieures aux prévisions, la chute des revenus et autres indications externes. Si tel est le cas, la Société détermine la valeur actuelle de ces actifs et la compare à leur valeur nette comptable pour calculer une éventuelle dépréciation.

La valeur actuelle est la valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage.

d) Titres de participation, prêts, créances et comptes courants rattachés

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport. Les frais d'acquisition sont comptabilisés en compte de résultat.

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

La valeur d'entreprise des sociétés est calculée, lorsque cela est possible, à partir de la méthode des flux de trésorerie nets futurs actualisés et de données de marché récemment observées. A défaut, elle est calculée sur la base de la quote-part des capitaux propres de la filiale. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborés par les Responsables Opérationnels et Financiers des différentes *Business Lines* sur une période explicite de 5 ans. Au-delà, elles sont estimées par application d'un taux de croissance perpétuel. Le taux d'actualisation utilisé est déterminé à partir du coût moyen pondéré du capital reflétant les appréciations actuelles du marché, de la valeur temporelle de l'argent et des risques spécifiques aux activités des sociétés évaluées.

Les *impairments* tests nécessaires à la clôture sont réalisés à partir de projections de flux de trésorerie qui sont issues des plans d'affaires élaborés en interne par les secteurs opérationnels sur une période explicite d'une durée généralement égale à 5 ans.

À noter que les performances du Groupe depuis la date d'approbation du *Business Plan* ainsi que les prévisions pour les exercices à venir ne remettent pas en cause ledit *Business Plan* dans la mesure où elles sont, pour chaque *Business Lines*, en hausse par rapport à ce *Business Plan* et justifient de ce fait son utilisation pour les tests de dépréciation.

Lorsque la valeur d'utilité de la filiale concernée est inférieure à la valeur nette comptable de ses titres, une provision pour dépréciation est constituée. Les dotations et reprises de provisions pour dépréciation sont comptabilisées en résultat financier. Ces dépréciations sont éventuellement complétées de provisions pour dépréciations sur les autres éléments actifs détenus envers la filiale et/ou en provision pour charges.

Principales hypothèses retenues pour l'exercice 2024 :

	30/09/2024	30/09/2023
Taux d'actualisation	9,5 %	10 %
Taux de croissance long terme	2,20 %	2,00 %

Les prêts, créances et comptes courants sont comptabilisés à leur valeur nominale ou à leur valeur d'apport. L'ensemble de ces éléments est déprécié lorsqu'il existe un risque de non-recouvrement.

e) Les autres immobilisations financières

Ce poste comprend pour l'essentiel le montant des dépôts versés auprès de nos partenaires.

Les autres immobilisations financières sont évaluées à leur valeur nominale. L'ensemble de ces éléments est déprécié le cas échéant s'il existe un risque de non-recouvrement.

f) Les créances et dettes

Les créances et dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

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

Une provision pour dépréciation est pratiquée, lorsque la valeur d'inventaire de la créance est inférieure à la valeur comptable des créances, c'est-à-dire lorsqu'un débiteur présente des risques de non-solvabilité, conteste le bien-fondé des créances ou connaît des retards de paiements inhabituels. Les dépréciations sont fondées sur une appréciation individuelle de ce risque de non-recouvrement.

Pour les comptes courants la dépréciation tient compte notamment de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

g) Valeurs mobilières de placement et trésorerie

La trésorerie correspond aux soldes bancaires.

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées globalement au plus bas de leur coût d'acquisition ou de leur valeur de marché.

h) Actions propres et attributions d'actions gratuites

Les actions Pierre & Vacances auto-détenues sont comptabilisées à leur coût d'acquisition à l'actif du bilan comme valeurs mobilières de placement. Elles sont acquises soit dans le cadre d'un programme d'attribution d'actions aux salariés soit dans le cadre de l'animation du marché conformément au contrat de liquidité existant. Une provision pour dépréciation est constatée lorsque la valeur de marché est inférieure au coût d'acquisition. Cette provision pour dépréciation n'est valable que pour les actions propres achetées dans le cadre de l'animation du marché.

Une provision est constituée lorsqu'il est probable que les attributions gratuites d'actions donneront lieu à sortie de ressources.

La détermination de cette provision tient compte du coût des actions acquises affectées à chaque plan d'action ou du coût des actions à acquérir pour servir ces plans.

La provision est reprise à la date de livraison des actions, donnant lieu à constitution d'une moins-value à hauteur du coût d'acquisition des actions correspondantes.

i) Instruments financiers et comptabilité de couverture

Dérivés en positions ouvertes isolées (POI)

Les dérivés mis en place par Pierre et Vacances SA sont souscrits uniquement à des fins de couverture. Dans certains cas exceptionnels où les dérivés ne satisfont pas les critères pour être qualifiés de couverture, ces derniers sont qualifiés de « position ouverte isolée » et suivent le mode de comptabilisation suivant :

- ◆ la valeur de marché est inscrite au bilan ;
- ◆ les dérivés en moins-value latente font l'objet d'une provision ;
- ◆ les gains et pertes réalisés sont enregistrés dans le résultat financier.

Au 30 septembre 2024, il n'existe pas de position ouverte isolée.

Couvertures de taux et risque de taux

Pour couvrir les risques de taux, la Société peut être amenée à utiliser des *swaps* de taux et des options de taux.

Les charges et les produits financiers relatifs aux instruments dérivés de taux sont reconnus en résultat de façon symétrique à l'enregistrement des charges et des produits générés par l'élément couvert.

Les primes payées sur les options de taux sont étalées en résultat financier sur la période couverte.

L'endettement de la Société est essentiellement à taux variable et est significativement couvert par des instruments dérivés de taux.

j) Provisions pour risques et charges

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe, à la clôture de l'exercice, une obligation qui résulte d'un fait générateur passé, dont la mesure peut être estimée de manière fiable, et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire, contractuel ou implicite. Les provisions sont inscrites à la valeur qui représente la meilleure estimation du montant à payer pour éteindre l'obligation.

k) Opérations en devises et risque de change

Les transactions en devises étrangères sont enregistrées à l'origine sur la base du cours du jour en date de l'opération.

La société Pierre et Vacances SA réalise la quasi-totalité de ses flux financiers dans la zone euro et ne présente, par conséquent, qu'un risque de change très limité.

l) Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la Société correspond au montant des prestations de services rendus à ses filiales ainsi qu'à des refacturations de charges. Les prestations de service sont comptabilisées au moment où le service est rendu et les refacturations sont réalisées trimestriellement sur la base des factures reçues par la Société.

La Société facture essentiellement :

- 1) des *management fees* correspondant aux services rendus par les fonctions centrales du Groupe aux filiales (notamment en termes de Ressources Humaines, de Juridique ou de Finance) ;
- 2) des services de cautionnement lorsque la filiale a besoin d'une caution de la société mère du Groupe dans le cadre de ses activités ;

Et refacture :

- 1) des loyers au titre de l'occupation des locaux du siège social du Groupe, situé à Paris dans le 19^e arrondissement ainsi que les charges associées ;
- 2) des charges d'utilisation de contrats et de licences informatiques lorsque c'est la Société qui a contractualisé directement avec le prestataire informatique pour le compte du Groupe.

m) Impôts sur les sociétés

Pierre et Vacances bénéficie du régime d'intégration fiscale défini par la loi française du 31 décembre 1987. Ce régime permet sous certaines conditions, de compenser les résultats fiscaux des sociétés bénéficiaires par les déficits des autres sociétés. Le régime applicable est celui défini aux articles 223 A et suivants du CGI.

Pierre & Vacances SA est la mère du groupe d'intégration fiscale qu'elle a constitué depuis le 1^{er} octobre 1996. Chaque filiale française intégrée dans ce groupe fiscal supporte l'impôt sur les sociétés qui lui est propre. Le boni ou mali de l'intégration fiscale est porté en totalité dans le bilan de la société Pierre et Vacances.

Les sociétés membres de ce groupe d'intégration au 30 septembre 2024 sont :

- ◆ Pierre & Vacances SA ;
- ◆ CTM SAS ;
- ◆ Center Parcs Holding Belgique SAS ;
- ◆ CP Exploitation France SAS ;
- ◆ Club Hôtel SARL ;
- ◆ Club Hôtel Multivacances SAS ;
- ◆ Curchase SAS ;
- ◆ La France du Nord au Sud SAS ;
- ◆ Maeva Gestion SARL (Ex Société de Gestion de Mandats SARL) ;
- ◆ Maeva Holding SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXIX SAS) ;
- ◆ Pierre et Vacances Conseil Immobilier SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Courtage SARL ;
- ◆ Pierre et Vacances Développement SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances FI SNC ;
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS ;
- ◆ PV Exploitation France SAS ;
- ◆ CP Distribution SAS ;
- ◆ CP Holding ;
- ◆ Pierre et Vacances Marques SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Senioriales Gestion Immobilière Investissement SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Senioriales Production SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Senioriales Programmes Immobiliers SAS ;
- ◆ LAB Sénioriales SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Transactions SARL ;
- ◆ PV-CP City SAS ;
- ◆ City Holding ;
- ◆ PV Distribution SA ;
- ◆ Pierre & Vacances Investissement 55 ;
- ◆ Pierre & Vacances Investissement 56 ;
- ◆ PV-CP Gestion Exploitation SAS ;
- ◆ PV-CP Immobilier Holding SAS ;
- ◆ PV Holding SAS (ex PV Résidences et Resorts France SAS) ;
- ◆ PV Senioriales Exploitation SAS ;
- ◆ PV Senioriales Promotion et Commercialisation SAS ;
- ◆ SGRT SARL ;
- ◆ Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Guadeloupe SAS ;
- ◆ Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Martinique SAS ;
- ◆ Sogire SA ;
- ◆ FILAO SAS ;
- ◆ ALP Agence ;
- ◆ Cîmes et Neige ;
- ◆ Cîmes Val Thorens ;
- ◆ Villages Nature Tourisme SAS.

2. Faits marquants de l'exercice

2.1 Refinancement de la dette de la Société

Moins de deux ans après la finalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe intervenues le 16 septembre 2022 et fort des bonnes performances opérationnelles enregistrées depuis lors, la Société a procédé au remboursement par anticipation, le 23 juillet 2024, sur une base volontaire, de sa dette réinstallée d'un montant en principal de 128 500 milliers d'euros et son prêt garanti par l'État d'un montant en principal de 25 000 milliers d'euros en utilisant ses liquidités disponibles. Ce remboursement a entraîné la levée de la fiducie-sûreté mise en place dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022, ainsi que l'assouplissement des *covenants* bancaires et engagements financiers auxquels le Groupe était assujéti. Les couvertures de taux associées à l'ancienne dette ont été, par la suite, annulées.

Afin de conserver la flexibilité du Groupe face à ses besoins saisonniers de liquidités, la Société a souscrit, en parallèle, auprès de ses prêteurs historiques constitués principalement de BNP Paribas, CACIB et Natixis une ligne de crédit revolving (RCF) d'un montant de 205 000 milliers d'euros (dont 10 000 milliers d'euros qui sont venus en remplacement d'une ligne de RCF existante contractée auprès de BNP Paribas Fortis). Celle-ci a une maturité 2029 et est rémunérée au taux de l'EURIBOR augmenté d'une marge de 3,25 % par an (laquelle pourra être revue à la baisse en fonction du respect de ratios financiers). Au 30 septembre 2024, la ligne n'est pas tirée et est présentée pour son intégralité en engagement reçu au hors-bilan.

La RCF est sécurisée par un nantissement portant sur 100 % des actions de CP Europe BV et sur les actions des filiales significatives de CP Holding et CP Europe BV, ainsi que par un nantissement des créances de Pierre et Vacances SA au titre des prêts intra-groupes qui seront consentis à ses filiales au moyen de l'utilisation de la RCF. Elle prévoit également le respect de quatre *covenants*.

Les *covenants* sont respectés à fin septembre 2024 conformément à la documentation bancaire.

La mise en place de la nouvelle RCF a généré des frais accessoires d'une valeur de 2 767 milliers d'euros et qui font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée de vie de la RCF soit 5 ans, pour 2 657 milliers d'euros.

2.2 Apport de titres Maeva Holding et reclassement des actifs incorporels de la filiale PV Marques détenue par Pierre et Vacances SA

Dans le cadre d'une opération de réorganisation du groupe, il a été procédé sur l'exercice au reclassement des actifs incorporels « Marques Maeva » détenus par PV Marques, filiale à 100 % de la société Pierre et Vacances SA.

Ces reclassements se sont traduits par les opérations suivantes dans les comptes de la Société :

- ◆ l'acquisition de titres PV Marques auprès de PV Distribution pour un total de 2 101 milliers d'euros ;
- ◆ l'échange attribution par PV Marques des marques « Maeva » au bénéfice de Pierre et Vacances SA en contrepartie de la réduction de la valeur des titres détenus suite à la réduction de capital de la filiale pour un montant total de 13 753 milliers d'euros ;
- ◆ l'apport en nature par Pierre et Vacances SA des marques Maeva pour une valeur de 13 753 milliers d'euros au bénéfice de Maeva PI SAS, en contrepartie de l'émission au profit de la société d'actions ordinaires Maeva PI SAS pour 13 753 milliers d'euros ;

- ◆ l'apport en nature par Pierre et Vacances de l'ensemble des titres Maeva PI au profit de Maeva Holding en contrepartie de l'attribution des titres issus de l'augmentation de capital de Maeva Holding pour 13 753 milliers d'euros.

Ces opérations réalisées sur l'exercice ont pour conséquence le transfert des marques Maeva de PV Marques à Maeva Holding pour une valeur de 13 753 milliers d'euros.

Ces opérations de réorganisation ont été autorisées par le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA en date du 29 mai 2024.

2.3 Senioriales

À la clôture de l'exercice précédent, le Groupe était engagé dans un processus de cession des activités d'exploitation à bail des résidences Senioriales. Ce projet s'est concrétisé par la signature d'un protocole d'accord le 28 décembre 2023 actant le processus de cession de la branche d'activité d'exploitation à bail des résidences Senioriales, puis par la signature d'un protocole d'ajustement de prix en date du 16 juillet 2024.

Cet ajustement intègre les conclusions de l'audit des comptes de la branche cédée ainsi que des compléments de prix négociés afin de résilier les derniers liens entre le Groupe et la branche cédée.

L'impact pour Pierre et Vacances SA de cette cession avait été de constater une provision complémentaire de 25 800 milliers d'euros par l'intermédiaire de sa sous-filiale.

Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat

Note 1 Actif immobilisé

Immobilisations	30/09/2023	Acquisitions	Sorties	Reclassement	30/09/2024
Immobilisations incorporelles					
◆ Logiciels et licences	7 163	272		- 646	6 789
◆ Marques		13 653	- 13 653	-	-
◆ Fonds de commerce	19 470	-	-	-	19 470
◆ Immobilisations incorporelles en cours	1 793	185	-	- 971	1 006
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	28 425	14 110	- 13 653	- 1 617	27 265
Immobilisations corporelles					
◆ Agencements et installations	4 479	-	-	-	4 479
◆ Matériel de bureau et informatique	3 222	699	-	646	4 567
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 701	699	-	646	9 046
Immobilisations financières					
◆ Participations et créances rattachées	1 739 924	37 422	- 27 309	-	1 750 036
◆ Prêts et autres immobilisations financières	33 478	8 210	- 21 581	-	20 107
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	1 773 402	45 632	- 48 890	-	1 770 143
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	1 809 528	60 441	- 62 543	- 971	1 806 454

Amortissements et provisions	30/09/2023	Augmentations	Diminutions	Autres	30/09/2024
Immobilisations incorporelles					
◆ Logiciels et licences	5 279	489	-	- 79	5 689
◆ Fonds de commerce	19 470	-	-	-	19 470
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	24 749	489	-	- 79	25 159
Immobilisations corporelles					
◆ Agencements et installations	4 407	16	-	-	4 423
◆ Matériel de bureau et informatique	2 347	524	-	79	2 950
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	6 754	540	-	79	7 373
Immobilisations financières					
◆ Participations et créances rattachées	738 091	14 428	- 20	-	752 499
◆ Prêts et autres immobilisations financières	10 178	2 000	- 10 178	-	2 000
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	748 269	16 428	- 10 198	-	754 499
TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	779 773	17 457	- 10 198	-	787 031

Prêts et autres immobilisations financières

Les variations des prêts et autres immobilisations financières sur l'exercice correspondent principalement :

- ◆ au remboursement par SET PV España de l'emprunt de 16 000 milliers d'euros et des intérêts de 403 milliers d'euros correspondants ainsi qu'à la souscription d'un nouvel emprunt par SET PV España auprès de Pierre et Vacances SA pour 4 000 milliers d'euros ;
- ◆ au remboursement d'une partie du dépôt de 8 000 milliers d'euros placé en fiducie pour un montant de 3 000 milliers d'euros ;

- ◆ aux intérêts sur le prêt Village Nature Tourisme provisionnés à la clôture pour 2 594 milliers d'euros contre 2 129 milliers d'euros entièrement réglés au titre de l'exercice précédent, ainsi qu'aux intérêts courus à la clôture pour 1 462 milliers d'euros sur le prêt SNC l'Epinette.

Les provisions pour dépréciation des autres immobilisations financières ont fait l'objet des ajustements suivants :

- ◆ reprise de provision de l'emprunt remboursé par SET PV España pour 10 178 milliers d'euros ;
- ◆ dotation aux provisions sur prêt Pastel pour 2 000 milliers d'euros.

Tableau du suivi des titres, participations et mouvements de l'exercice 2023/2024

Société	Situation au 30/09/2023			Situation au 30/09/2024			Variations		
	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes	Augmentation	Diminution	Dotations Reprises
PV-CP IMMOBILIER HOLDING	128 965	128 965	-	128 965	128 965	-	-	-	-
PV COURTAGE	8	-	8	8	-	8	-	-	-
CURCHASE (ex PVI 46)	10	-	10	10	-	10	-	-	-
PV MARQUES	60 686	-	60 686	49 134	-	49 134	2 101	13 653	-
ADAGIO SAS	500	-	500	500	-	500	-	-	-
MULTI RESORTS HOLDING BV	18	18	-	18	-	18	-	-	- 18
PV MAROC	5 758	5 756	2	5 758	5 758	-	-	-	2
VILLAGES NATURE DE VAL D'EUROPE	104 958	104 958	-	112 943	112 483	461	7 986	-	7 525
EFB- CP Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH	20	-	20	47	-	47	27	-	-
PV-CP CHINA HOLDING BV	2 718	2 718	-	2 718	2 718	-	-	-	-
PVI 55	10	-	10	10	-	10	-	-	-
PVI 56	10	-	10	10	-	10	-	-	-
CITY HOLDING	29 557	-	29 557	29 557	-	29 557	-	-	-
PV HOLDING	495 613	495 613	-	495 613	495 613	-	-	-	-
CP HOLDING	-	-	-	794 638	-	794 638	794 638	-	-
MAEVA HOLDING	10	-	10	13 664	-	13 664	13 654	-	-
PVCP GESTION EXPLOITATION	10 593	-	10 593	10 593	6 889	3 704	-	-	6 889
DIVERS	2	-	2	2	-	2	-	-	-
GIE PV CP SERVICES HOLDING	2	2	-	2	2	-	-	-	-
PV FI	80 408	-	80 408	80 408	-	80 408	-	-	-
PV SERVICES	42	42	-	42	42	-	-	-	-
VILLAGES NATURE MANAGEMENT	17	17	-	17	17	-	-	-	-
FIDUCIE TRANSFERT TITRES CP HOLDING	794 638	-	794 638	-	-	-	-	794 638	-
GUESTUP	23	-	23	23	-	23	-	-	-
PASTEL	15	-	15	15	13	2	-	-	13
MAEVA PI	-	-	-	-	-	-	13 654	13 654	-
TOTAL DES TITRES DE PARTICIPATIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES	1 714 580	738 089	976 492	1 724 694	752 499	972 196	832 061	821 946	14 410

Les mouvements les plus significatifs sur la période s'expliquent de la manière suivante :

- ◆ reclassement des titres de CP Holding qui avaient été transférés sur l'exercice clos le 30 septembre 2021 en droits représentatifs d'actifs nets remis en fiducie pour 794 638 milliers d'euros ;
- ◆ souscription à l'augmentation de capital de la société Villages Nature du Val d'Europe pour 7 986 milliers d'euros, suivi d'une dotation aux provisions pour dépréciation des titres de la Société pour 7 525 milliers d'euros ;
- ◆ dotation aux provisions pour dépréciation des titres de la société PV-CP Gestion Exploitation pour 6 889 milliers d'euros ;
- ◆ acquisition de titres PV Marques pour 2 101 milliers d'euros auprès de PV Holding suivie d'une réduction de capital de la

filiale pour un total de réduction des titres de 13 653 milliers d'euros rémunérée en contrepartie de l'apport des marques « Maeva » à la Société ;

- ◆ souscription au capital de la société Maeva PI pour 1 millier d'euros suivie de la souscription à son augmentation de capital pour 13 653 milliers d'euros ; rémunérée par apport des marques « Maeva » à Maeva PI ;
- ◆ souscription à l'augmentation de capital de la filiale Maeva Holding et rémunérée par apport de l'ensemble des titres détenus sur la filiale Maeva PI pour un total de 13 653 milliers d'euros.

Certaines participations sont également assorties d'une provision pour situation nette négative lorsque les pertes attendues sur la structure sont au-delà de la valeur des titres (cf. note 2).

Liste des filiales et participations

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres autres que le capital (hors résultat)	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis par la Société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice
FILIALES (plus de 50 % du capital détenu)										
PV-CP Immobilier Holding	31	- 258 718	100,0 %	128 965	-	-	-	20	- 49 614	-
Pierre et Vacances FI SNC	358	65 419	99,9 %	80 408	80 408	246 154	-	-	9 069	-
Curchase SAS	10	1 952	100,0 %	10	10	-	-	882	159	-
Pierre et Vacances Maroc	1 610	- 7 616	100,0 %	5 758	-	1 143	-	-	- 6 181	-
Multi-Resorts Holding BV	18	54	100,0 %	18	18	105	-	-	-	-
PVCP CHINA HOLDING BV	2 718	- 12 889	100,0 %	2 718	-	-	-	-	- 828	-
Pierre et Vacances Investissement 55 SAS	10	-	100,0 %	10	10	-	-	-	1	-
Pierre et Vacances Investissement 56 SAS	10	-	100,0 %	10	10	-	-	-	-	-
City Holding	29 555	- 4 871	100,0 %	29 557	29 557	-	-	-	4 673	-
PVCP Gestion Exploitation	4 141	- 944	100,0 %	10 593	3 704	-	-	8 759	- 592	-
CP Holding	86 050	555 874	100,0 %	794 638	794 638	-	-	89 532	97 050	-
Maeva Holding SAS	13 664	- 18 563	100,0 %	13 664	13 664	-	-	2 315	- 6 738	-
PV Italia SRL	31	- 611	100,0 %	-	-	-	-	-	- 355	-
PV Holding	7 741	22 001	100,0 %	495 613	-	-	-	36 394	- 886	-
SOCIEDAD DE EXPLOTACION TURISTICA PIERRE ET VACANCES ESPANA SL										
	3	156	100,0 %	-	-	4 105	-	104 485	- 1 196	-
Pierre et Vacances Courtage SARL	8	4 724	99,8 %	8	8	-	-	2 099	1 581	-
Pierre et Vacances Marques SA	48 408	8 329	100,0 %	49 134	49 134	-	-	-	9 848	-
Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH										
	100	- 28	100,0 %	47	47	-	-	-	- 4	-
Village Nature Tourisme SAS										
	23 124	- 20 924	100,0 %	-	-	10 670	-	71 530	- 15 647	-
FILIALES (plus de 10 % du capital détenu)										
GIE PV-CP Services	150	- 2	24,0 %	42	-	-	-	-	-	-
GIE PV-CP Services Holding	10	-	20,0 %	2	-	-	-	-	-	-
Adagio SAS	1 000	12 966	50,0 %	500	500	5 099	-	76 606	8 454	-
Les Villages Nature de Val d'Europe SAS										
	1 189	- 15 769	50,0 %	112 943	461	-	-	-	15 039	-
GuestUp	50	308	45,0 %	23	23	-	-	4 109	362	-
Villages Nature Management SARL										
	5	- 8	50,0 %	17	-	-	-	-	- 2	-
TOTAUX				1 724 678	972 192	267 276				

Note 2 Provisions

	30/09/2023	Augmentations (dont apports)	Diminutions utilisées	Diminutions non utilisées	30/09/2024
Fonds commercial	19 470				19 470
Titres de participation	738 091	14 428	-	- 20	752 500
Prêts et autres immobilisations financières	10 178	2 000	-	- 10 178	2 000
TOTAL PROVISIONS ACTIFS IMMOBILISÉS	767 739	16 428	-	- 10 198	773 970
Créances clients	-	-	-	-	-
Comptes courants	1 301	263		- 419	1 144
Titres PV SA auto-détenus	1 371	1 354	- 1 370	-	1 354
TOTAL PROVISIONS ACTIFS CIRCULANTS	2 671	1 616	- 1 370	- 419	2 498
TOTAL PROVISIONS ACTIF	770 410	18 045	- 1 370	- 10 617	776 468
Provisions pour risques	1 996		- 522	-	1 474
Provisions pour charges	343 374	1 395	-	- 266	344 504
TOTAL PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	345 371	1 395	- 522	- 266	345 978
TOTAL PROVISIONS PASSIF	345 371	1 395	- 522	- 266	345 978

Les provisions à l'actif du bilan s'expliquent par :

- ♦ des provisions pour dépréciation des actifs immobilisés pour :
 - 19 470 milliers d'euros déjà présents à l'ouverture de l'exercice, liés au maintien de la provision pour dépréciation des valeurs de fonds de commerce provenant d'opérations de restructurations internes,
 - 752 500 milliers d'euros de provisions pour dépréciation des titres dont 14 428 milliers d'euros dotés au titre de l'exercice (7 525 milliers d'euros relatifs à Villages Nature du Val d'Europe et 6 889 milliers d'euros sur PV-CP Gestion Exploitation),
 - 10 178 milliers d'euros de reprise de provision sur le prêt Set PV España de 16 000 milliers d'euros remboursé sur l'exercice,
 - 2 000 milliers d'euros de dotation de l'exercice pour dépréciation du prêt consenti à la société Pastel ;

- ♦ des provisions pour dépréciation du compte courant de PV Maroc en solde à la clôture pour 1 144 milliers d'euros dont 263 milliers d'euros dotés sur l'exercice ;
- ♦ la provision pour dépréciation des titres Pierre et Vacances SA calculée sur base des 86 967 actions auto-détenues pour un montant de 1 354 milliers d'euros.

Les provisions au passif du bilan s'expliquent par :

- ♦ une provision pour risque de 1 474 milliers d'euros liée à la restructuration des locaux du siège social ayant amené la restitution des locaux d'un étage du bâtiment B utilisés par les collaborateurs du Groupe. Sur l'exercice, la reprise de 522 milliers d'euros correspond aux charges de loyers réglées au titre de l'exercice 2023/2024 ;
- ♦ des provisions pour charges servant à couvrir les situations nettes négatives des filiales et s'expliquant comme suit :

Filles de PVSA (en milliers d'euros)	30/09/2023	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30/09/2024
PVCP Immobilier Holding	323 125	-	-	-	323 125
PV Holding	6 717	588	-	-	7 305
PV-CP China Holding BV	12 958	634	-	-	13 592
PV SRL	309	174	-	-	483
BNG Multi Resort	266	-	-	- 266	-
TOTAL	343 374	1 395	-	- 266	344 504

Note 3 État des échéances des créances et dettes

Créances	Montant	Exigibilité	
		Moins d'un an	Plus d'un an
Autres immobilisations financières dont :	20 108	8 211	11 897
Prêts envers SET PV Espana	4 000	4 000	-
Prêts envers PASTEL	2 000	-	2 000
Dépôt de Garantie Village Nature Tourisme	4 192	-	4 192
Dépôt de Garantie SAS NATURE HÉBERGEMENT	670	-	670
Fiducie	5 000	-	5 000
Autres	4 246	4 211	35
Avances et acomptes versés sur commandes	147	147	-
Créances Clients et comptes rattachés :	12 338	12 338	-
Factures à établir – clients groupe	12 033	12 033	-
Clients Groupe	208	208	-
Factures à établir – clients hors groupe	-	-	-
Autres	97	97	-
Autres créances :	272 737	272 737	-
Comptes courants	260 578	260 578	-
État et autres collectivités publiques	6 973	6 973	-
Autres Créances et divers comptes débiteurs	5 186	5 186	-
Charges constatées d'avance	3 397	3 397	-
TOTAL	308 728	296 831	11 897

Les créances en comptes courants sont essentiellement composées d'une part par la créance envers la société Pierre et Vacances FI SNC, filiale de Pierre et Vacances SA, qui assure la gestion centralisée de la trésorerie de l'ensemble des filiales du Groupe, et par les créances envers les sociétés Village Nature Tourisme, Adagio SAS et Pierre et Vacances Maroc d'autre part.

Les créances sur l'État et autres collectivités publiques correspondent principalement aux crédits de TVA et aux demandes de remboursement de TVA acquis dans le cadre du groupe de TVA consolidé constitué dont la société Pierre et Vacances est la tête, ainsi qu'aux droits à récupération de la TVA relatives aux provisions sur factures fournisseurs en solde à la clôture de l'exercice.

	30/09/2024	30/09/2023
COMPTES COURANTS	259 434	142 960
Pierre & Vacances FI SNC	246 154	129 376
Les Villages Nature de Val d'Europe SAS	-	730
Pierre et Vacances Maroc	1 144	951
Adagio	5 099	5 099
Village Natue Tourisme	8 076	8 000
BNG Multiresort	105	105
Dépréciation des comptes courants (Note 2)	- 1 144	- 1 301
ÉTAT ET AUTRES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES	6 973	8 470
Crédit de TVA	2 496	2 813
Demande de remboursement de TVA	1 600	-
Droit à récupération de TVA	2 826	5 657
Crédit d'impôt sur les sociétés	51	-
AUTRES CRÉANCES ET DIVERS COMPTES DÉBITEURS	5 186	6 426
AUTRES CRÉANCES	271 593	157 856
Loyers et charges locatives	-	-
Divers	3 397	2 942
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	3 397	2 942

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

- ◆ au titre de la TVA consolidée du mois de septembre 2024 pour un montant de 2 428 milliers d'euros (à comparer à 1 362 milliers d'euros au titre de septembre 2023) ;
- ◆ au titre du solde de l'impôt sur les bénéfices en sa qualité de tête de groupe de l'intégration fiscale pour un montant de 1 917 milliers d'euros ;

- ◆ au titre des créances d'impôts au sein du groupe hors intégration fiscale pour 838 milliers d'euros (à comparer à 756 milliers d'euros au titre de septembre 2023).

Le Groupe a opté pour le paiement centralisé de la TVA au niveau de la tête de groupe PV SA « régime consolidation TVA par application de l'article 1693 ter du Code général des impôts ».

Dettes	Montant	Exigibilité		
		Moins de 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 642	18 642	-	-
Dettes fiscales et sociales	4 076	4 076	-	-
Autres dettes diverses	5 694	5 694	-	-
Produits constatés d'avance	622	219	403	-
TOTAL	29 034	28 632	403	-

Les dettes d'exploitation ont toutes une maturité inférieure à 1 an à l'exception de l'étalement du paiement des loyers résiduels pour 403 milliers d'euros relatifs à la restructuration des loyers du siège social.

Note 4 Comptes de régularisation

Produits constatés d'avance	30/09/2024	30/09/2023
Divers	622	896
TOTAL	622	896

Charges constatées d'avance	30/09/2024	30/09/2023
Loyers et charges locatives	-	-
Divers	3 397	2 942
TOTAL	3 397	2 942

Charges à répartir	30/09/2024	30/09/2023
Commissions sur emprunts bancaires	2 549	-
TOTAL	2 549	-

Le poste « Divers » des produits constatés d'avance est constitué au 30 septembre 2024 de 622 milliers d'euros des franchises de loyers relatives au siège social.

Le poste « Divers » des charges constatées d'avance est constitué au 30 septembre 2024 de 3 397 milliers d'euros de charges

relatives aux coûts des locations informatiques sur des licences et des contrats de maintenance.

Le poste « Charges à répartir » est constitué au 30 septembre 2024 de 2 549 milliers d'euros de charges relatives à la mise en place de la RCF (*Revolving Credit Facility*).

Note 5 Produits à recevoir et charges à payer

Montants des produits à recevoir et des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan

Produits à recevoir	30/09/2024	30/09/2023
Avoir à obtenir	-	-
Clients	12 033	36 610
TOTAL	12 033	36 610

Charges à payer	30/09/2024	30/09/2023
Fournisseurs	15 783	36 024
Intérêts courus sur emprunts et dettes	1 303	1 495
Jetons de présence	394	394
État	-	-
Autres	-	-
TOTAL	17 480	37 913

La principale variation sur le poste des clients concerne les factures à établir Groupe et la principale variation sur les fournisseurs concerne les factures non parvenues Groupe. Ces deux variations sont liées aux *management fees* du GIE PV Services Holding du dernier semestre 2023/2024 par rapport à l'année complète sur l'exercice précédent.

Note 6 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

	30/09/2024	30/09/2023
Actions propres acquises dans le cadre de l'animation de marché	1 555	1 556
TOTAL VMP	1 555	1 556
Provision pour dépréciation des valeurs mobilières de placement	- 1 354	- 1 370
TOTAL PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION VMP	- 1 354	- 1 370
Dépôt à terme	-	272 242
Disponibilités	88	20 149
TOTAL TRÉSORERIE ET VMP	289	292 576

Au 30 septembre 2024, la Société détient 149 704 actions pour un montant total de 1 555 milliers d'euros.

Une provision pour dépréciation des titres Pierre et Vacances SA auto-détenus est comptabilisée sur l'exercice à hauteur de 1 354 milliers d'euros afin de tenir compte du cours boursier moyen du dernier mois précédant la clôture de l'exercice.

Les disponibilités et les valeurs mobilières de placement s'élèvent à 289 milliers d'euros au 30 septembre 2024 contre 292 576 milliers d'euros à la clôture du précédent exercice ; l'ensemble des comptes de dépôt à terme ont été clôturés sur l'exercice.

Le dépôt à terme de 272 000 milliers d'euros souscrit sur l'exercice précédent auprès de la BNP, de la Société Générale, du Crédit Agricole et de la Caisse d'Épargne a été entièrement remboursé sur l'exercice.

Note 7 Évolution des capitaux propres

	Capital	Primes d'émission et de fusion	Réserves et report à nouveau	Résultat de l'exercice	Total
CAPITAUX PROPRES AU 30 SEPTEMBRE 2022	4 544	870 015	380 866	- 331 396	924 030
Réduction de capital	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	1	170	-	-	171
Affectation du résultat de l'exercice n-1	-	-	- 331 396	331 396	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	- 74 938	- 74 938
CAPITAUX PROPRES AU 30 SEPTEMBRE 2023	4 545	870 185	49 470	- 74 939	849 262
Réduction de capital	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	63	-	-	63
Affectation du résultat de l'exercice n-1	-	-	- 74 938	74 938	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	1 102	1 102
CAPITAUX PROPRES AU 30 SEPTEMBRE 2024	4 545	870 248	- 25 468	1 102	850 427

Au 30 septembre 2024, le capital social s'élève à 4 544 583,43 euros et se compose de 454 457 138 actions ordinaires ; 1 000 ADP 2022 et 205 ADP 2022-2.

À la clôture de l'exercice précédent, le capital social s'élevait à 4 544 343,58 euros et se composait de 454 434 358 actions ordinaires.

Sur l'exercice 2023/2024, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'est élevé à 454 298 351 actions.

Bons de souscription en actions :

Les bons de souscription en actions émis dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022 encore en circulation à la fin de l'exercice « BSA Créanciers » et « BSA Actionnaires » peuvent être exercés à tout moment pendant une période de cinq ans à compter de la date de règlement-livraison des actions ordinaires nouvelles émises.

Au cours de l'exercice, 22 780 bons de souscription « BSA Actionnaires » ont été exercés.

Note 8 Plan d'actions gratuites

Rappels des décisions de l'exercice précédent

Le Conseil d'Administration, à l'occasion de ses séances des 3 octobre 2022, 30 mars 2023 et 24 mai 2023, a attribué 1 000 actions de préférence dites « ADP 2022-1 », soit la totalité de l'enveloppe autorisée par l'Assemblée générale du 8 juillet 2022. Ces actions sont susceptibles de donner droit, sur conversion, à un maximum de 22 916 004 actions ordinaires de la Société à horizon septembre 2026 au bénéfice de membres de la Direction.

Le Conseil d'Administration du 3 octobre 2022 a également attribué 205 actions de préférence dites « ADP 2022-2 », soit la totalité de l'enveloppe autorisée par l'Assemblée générale du 30 septembre 2022. Ces actions sont susceptibles de donner droit, sur conversion, à un maximum de 20 500 000 actions ordinaires de la Société au bénéfice de Monsieur Gérard Brémond à compter d'octobre 2024 et jusqu'à l'issue d'une période de 5 ans à compter de leur date d'attribution (étendue à 7 ans en l'absence d'OPA sur la Société).

Ces actions de préférence, dépourvues de droit de vote et ne donnant pas droit à dividendes, sont convertibles en actions ordinaires existantes ou à émettre en fonction de conditions de performance et de présence.

Le Conseil d'Administration a également arrêté le principe de l'attribution gratuite d'un maximum de 5 453 143 actions ordinaires de la Société en trois tranches au bénéfice de managers du Groupe, dont 1 743 390 actions ont été attribuées à date au titre de la première tranche. Ces actions nouvelles ou existantes seront acquises à horizon fin 2026 en fonction de conditions de performance et de présence proches de celles des « ADP 2022-1 ».

La « charge à payer » pour forfait social comptabilisée à la clôture de l'exercice précédent pour 5 548 milliers d'euros, entièrement reprise sur l'exercice a fait l'objet d'un règlement effectif de 4 688 milliers d'euros.

Note 9 Emprunts et dettes financières

Dettes	30/09/2024	Exigibilité		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	84 299	83 873	-	426
TOTAL	84 299	83 873	-	426

Le poste Emprunts et dettes financières diverses de 84 299 milliers d'euros comprend des dépôts de garantie reçus pour 426 milliers d'euros ainsi que les prêts consentis à la Société par ses filiales :

- ♦ prêt consenti par (PVTE) PVFI pour 81 303 milliers d'euros ;
- ♦ prêt consenti par Set PV España pour 2 570 milliers d'euros ;

L'endettement Long-Terme de 153 500 milliers d'euros (tableau ci-dessous), arrivant à maturité au 16/09/2027, a été entièrement remboursé par anticipation au cours de l'exercice :

Dettes	Au 30/09/2023	Souscription	Remboursement	Capitalisation	Au 30/09/2024
Facility 3 & 4	4 700	-	4 700	-	-
Prêt garanti par l'État	25 000	-	25 000	-	-
Facility 1	115 260	-	115 260	-	-
Facility 2	8 540	-	8 540	-	-
Revolving Credit Facility (RCF)	-	50 000	50 000	-	-
TOTAL	153 500	50 000	203 500	-	-

Note 10 Instruments Financiers Dérivés

La Société utilise des instruments financiers dérivés pour se prémunir contre le risque de taux d'intérêt qui découle de sa politique de financement à taux variable.

(en milliers d'euros)	Date d'échéance	Prime initiale	30/09/2024		30/09/2023	
			Notionnel	Juste valeur	Notionnel	Juste valeur
Options de taux affectées en couverture de la dette*	16/06/2024	2 041	-	-	136 500	1 878
Options de taux affectées en couverture de la dette*	16/06/2025	255	-	-	34 125	239
TOTAL DÉRIVÉS		2 296	-	-	170 625	2 117

* Options annulées dans le cadre du refinancement du Groupe intervenu le 23 juillet 2024 (cf. 2.2 – Faits marquants de l'exercice).

Note 11 Formation du résultat d'exploitation

	2023/2024	2022/2023
Management fees	30 647	31 152
Autres prestations de services	87	218
Refacturations de loyers et charges associées	-	-
Autres refacturations	-	-
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	30 734	31 371
Transferts de charges, Refacturation de charges et d'honoraires	11 996	7 444
Produits divers	794	13
Reprise de provisions	-	-
TOTAL PRODUITS EXPLOITATION	43 524	38 827
Loyers et charges	5 669	6 782
Honoraires divers	8 961	6 045
Charges de personnel	5 094	4 951
Autres achats et charges externes	29 902	30 632
Dotations aux amortissements et provisions	1 029	636
TOTAL CHARGES EXPLOITATION	50 656	49 046
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	- 7 132	- 10 219

Le résultat d'exploitation s'élève à une perte de 7 132 milliers d'euros contre une perte de 10 219 milliers d'euros au titre de l'exercice 2022/2023.

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2023/2024 est principalement composé de :

- ♦ 30 647 milliers d'euros de refacturations aux entités filiales, principalement constitués de la refacturation des *management*

fees pour un montant de 15 789 milliers d'euros ainsi que de la refacturation au GIE PVCP Services Holding de leur quote-part de charges de loyers au titre de l'occupation des locaux du siège social du Groupe de l'Artois, situé à Paris dans le 19^e arrondissement pour 6 716 milliers d'euros et de la refacturation pour 6 592 milliers d'euros de frais IT.

Les transferts de charges et honoraires en exceptionnel se répartissent de la façon suivante :

Transferts de charges d'exploitation	2023/2024	2022/2023
Transferts de charges d'exploitation pour reclassement en résultat exceptionnel	-	-
Charges de restructuration – projet « Snow »	2 199	-
Charges de restructuration – projet « Senioriales »	1 887	1 383
Charges de restructuration – projet « Autumn »	1 064	-
Charges de restructuration - « Transformation »	344	1 486
Charges de restructuration - « Autres projets »	1 880	-
Charges de restructuration – projet « Pastel »	417	2 577
Divers autres transferts de charges en exceptionnel	123	-
Transferts de charges d'exploitation pour reclassement en résultat financier	-	-
Transfert de charges d'amortissement des charges à répartir sur emprunts	108	-
Refacturations frais de siège et produits divers	3 973	1 998
TOTAL GÉNÉRAL	11 996	7 444

Les dotations aux amortissements et aux provisions concernent les amortissements des actifs immobilisés des licences et logiciels ainsi que du matériel informatique.

L'augmentation du poste sur l'exercice à hauteur de 393 milliers d'euros s'explique principalement par les dotations relatives aux acquisitions de matériel informatique réalisées sur l'exercice

Note 12 Résultat financier

	2023/2024	2022/2023
Produits financiers de participation	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	15 855	112 328
Autres intérêts et produits assimilés	35 431	14 417
Autres produits financiers	5 146	2 766
PRODUITS FINANCIERS	56 432	129 511
Dotations financières aux amortissements et provisions	19 440	145 400
Intérêts et charges assimilés	34 231	28 031
Charges nettes sur cessions de VMP	24	94
Autres charges financières	-	2
Charges financières	53 695	173 527
RÉSULTAT FINANCIER	2 737	- 44 017

Le résultat financier bénéficiaire de l'exercice 2023/2024 s'élève à 2 737 milliers d'euros, contre un résultat financier déficitaire de 44 017 milliers d'euros pour l'exercice précédent.

Il est principalement composé des éléments suivants :

- ♦ des reprises de provisions et transferts de charges à hauteur de 15 855 milliers d'euros comprenant :
 - 10 178 milliers d'euros de reprise de provision pour dépréciation du prêt participatif au bénéfice de la société Set PV España,
 - 1 370 milliers d'euros de reprise de provision pour dépréciation des actions auto-détenues,
 - 420 milliers d'euros de reprise de provision pour situation nette négative sur la société Villages Nature du Val d'Europe,
 - 266 milliers d'euros de reprise de provision pour situation nette négative sur la société BNG multi Resort,
- 3 602 milliers d'euros de transfert de charges financières constitués pour 2 657 milliers d'euros de frais de refinancement de la dette bancaire sur l'exercice et reclassés en charges à répartir sur la durée des emprunts ;
- ♦ des intérêts et produits assimilés pour 35 431 milliers d'euros, dont :
 - 14 762 milliers d'euros de reprise de la décote d'acquisition sur le compte courant Villages Nature du Val d'Europe ainsi que des intérêts sur placements financiers pour 6 733 milliers d'euros,
 - 10 604 milliers d'euros d'intérêts sur le compte courant détenu sur la société Pierre & Vacances FI SNC, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du Groupe,
 - 2 627 milliers d'euros de gains sur options de taux (CAP) ;
- ♦ d'autres produits financiers pour 5 146 milliers d'euros correspondant aux intérêts sur prêts de filiales dont 3 126 milliers d'euros sur le prêt au bénéfice de Village Nature

Tourisme Sas, 1 462 milliers d'euros sur le prêt de la Snc Epinette et 481 milliers d'euros le prêt de Set PV España ;

- ◆ de charges d'intérêts et assimilées pour 34 231 milliers d'euros comprenant notamment :
 - des intérêts sur emprunts bancaires pour 7 832 milliers d'euros,
 - et 4 931 milliers d'euros relatifs à l'emprunt de 80 millions d'euros vis-à-vis de Pierre & Vacances FI SNC,
 - des abandons de créances détenus sur les sociétés Villages Nature du Val d'Europe pour un montant de 7 885 milliers d'euros et Set PV España pour 4 000 milliers d'euros,
 - des frais de mise en place du RCF (*Revolving Credit Facility*) pour un montant de 2 767 milliers d'euros, ainsi que 1 500 milliers d'euros de frais de remboursement du PGE sur l'exercice,
 - 2 561 milliers d'euros pour l'allocation des pertes de l'exercice 2023/2024 (2 332 milliers d'euros pour le GIE PVCP Services Holding et 230 milliers d'euros pour le GIE PVCP Services),

- 1 618 milliers d'euros de charges financières relatives au maintien de taux ;

- ◆ de dotations financières aux amortissements et aux provisions pour 19 440 milliers d'euros, dont :
 - 14 429 milliers d'euros de provisions pour dépréciation de titres de filiales pour respectivement 7 525 milliers d'euros sur la société Villages Nature du Val d'Europe et 6 889 milliers d'euros sur la Société PV-CP Gestion Exploitation,
 - 2 000 milliers d'euros de provisions pour dépréciation du prêt « Pastel »,
 - 1 394 milliers d'euros de provisions pour charges sur situations nettes négatives de filiales, principalement pour PVCP China Holding BV (634 milliers d'euros) et PV Holdings (588 milliers d'euros),
 - 1 354 milliers d'euros de provisions pour dépréciation des actions propres,
 - 263 milliers d'euros de provisions pour dépréciation du compte courant détenu sur PV Maroc.

Note 13 Résultat exceptionnel

	2023/2024	2022/2023
Résultat exceptionnel sur opérations de gestion	- 8 948	- 29 136
Résultat exceptionnel sur opérations en capital	-	- 4
Résultat des opérations sur titres FIDUCIE	-	-
Dotations et reprises exceptionnelles sur provisions et transferts de charges	522	- 1 959
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- 8 426	- 31 099

Le résultat exceptionnel déficitaire sur l'exercice s'élève à 8 426 milliers d'euros, principalement constitué par :

- ◆ une reprise de provision liée à la restructuration des locaux du siège social correspondant aux loyers de l'exercice pour un montant de 522 milliers d'euros ;
- ◆ un résultat exceptionnel sur opérations de gestion, principalement constitué par des charges de restructuration pour 8 777 milliers d'euros dont le projet « Snow » pour 2 199 milliers d'euros et le projet « Senioriales » pour 1 887 milliers d'euros.

Note 14 Transferts de charges

	2023/2024	2022/2023
Refacturations des coûts et charges diverses	3 973	1 998
Transferts des dotations pour charges à répartir sur emprunts en résultat financier	108	-
Transferts de charges d'exploitation pour reclassement en résultat exceptionnel	7 914	5 446
TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	11 996	7 444
Refacturation de cautions bancaires	3 602	952
TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES FINANCIÈRES	3 602	952
Refacturation de charges exceptionnelles	-	-
TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
TRANSFERTS DE CHARGES	15 598	8 396

Les transferts de charges d'exploitation de 11 996 milliers d'euros sont constitués par le reclassement des charges et honoraires en exceptionnel de l'exercice pour un total de 7 914 milliers d'euros (principalement des charges de restructuration).

Note 15 Impôts sur les bénéfices

Analyse de la charge d'impôt	2023/2024	2022/2023
Crédit impôt famille	51	-
Regularisation produits d'impôts sur exercices antérieurs	95	- 158
Impôt rétrocédé par les filiales	13 777	10 563
IMPÔT NET (PRODUIT)	13 923	10 405

En l'absence d'intégration fiscale, la société Pierre et Vacances SA n'aurait supporté aucun impôt société au titre de l'exercice 2023/2024.

Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Le résultat fiscal d'ensemble du groupe d'intégration dont Pierre et Vacances SA est à la tête, fait apparaître au titre de l'exercice 2023/2024, un montant de 34 856 milliers d'euros correspondant à un déficit au taux de droit commun reportable en avant.

Le montant des déficits reportables acquis par le Groupe d'intégration fiscale s'élève à 958 582 milliers d'euros au 30 septembre 2024.

Note 16 Entreprises liées

Éléments relevant de postes du Bilan	Entreprises avec lesquelles la Société a un lien de participation	
	Entreprises liées	
Participations nettes et créances rattachées	891 669	105 871
Clients et comptes rattachés	208	-
Autres créances*	259 519	5 099
Emprunts et dettes financières divers*	- 84 299	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	- 5	-
Autres dettes	- 4 798	-
Éléments relevant de postes du Compte de résultat		
Charges financières	- 11 493	- 7 885
Produits financiers	15 152	765
Charges exceptionnelles	- 1 846	-
Produits exceptionnels	-	-

* Ces postes comprennent principalement les comptes courants et sont présentés en valeur nette.

Engagements financiers et autres informations

Note 17 Engagements hors bilan

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2024	30/09/2023
Engagements donnés		
Garantie de paiement de loyers au titre des baux	1 170 549	1 246 688
Garantie à première demande de PVSA au profit de Sogefinerg (location financement Ailette)	131 341	136 875
Garantie autonome à première demande de PVSA au profit de Lagune Hochsauerland SARL (réitération des garanties émises le 25 septembre 2017)	15 680	15 680
Garantie autonome délivrée par PV SA au profit de la Banque Postale (débitteur cautionné : PVFI)	3 300	3 300
Garantie à première demande + caution délivrée par PV SA au profit de Palcina SPV 2019 (débitteur cautionné : Sociedad de Explotacion Turistica Pierre et Vacances Espana)	7 006	7 368
Garantie à première demande + caution délivrée par PV SA au profit de Palcina SPV 2019 (débitteur cautionné : Sociedad de Explotacion Turistica Pierre et Vacances Espana)	6 813	7 563
Garantie à première demandé + caution délivrée par PV SA au profit de Zinemo SPV 2019 (débitteur cautionné : Sociedad de Explotacion Turistica Pierre et Vacances Espana)	7 437	8 487
Garantie délivrée par PV SA à Objektgesellschaft NeckarPark Q9 mbH (société cautionnée : Adagio Deutschland GmbH)	596	566
Caution délivrée pour le compte de la société SET PV Espana SL au profit de la Caixa Bank dans le cadre de la signature d'un contrat de prêt	4 000	4 000
Lettre de confort au profit de la société EB2 Gestion Hotelera SL pour le compte de Sociedad de Explotacion Turistica Pierre et Vacances Espana	10 628	10 628
Lettre de confort délivrée par PV SA à Nueva Darsena, SL (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España)	1 190	1 190
Garantie autonome à Première Demande délivrée à la société TELENO REAL ESTATE (prise à bail de 49 logements sis « 387 calle Sants Barcelone »)	5 707	5 707
Garantie donnée au profit de la société GRELAND SL au titre d'un contrat de location de 14 appartements à GERONE sur le site touristique « Apartamentos Empuriabrava Marina »	1 683	1 683
Garantie donnée au profit de la société VIV BUILDINGS 3 SL au titre du contrat de location de 14 appartements à GERONE sur le site touristique « Apartamentos Empuriabrava Marina »	1 350	1 350
Lettre de confort délivrée par PV SA à Hôtel Horitzo 1963-2013 SL (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España)	2 605	2 605
Lettre de confort délivrée par PV SA à Carbosalutis SLU (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España)	909	909
Lettre de confort délivrée par PV SA à Carbosalutis SLU (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España)	1 108	1 108
Caution délivrée à la société SoGePi pour le compte de PV Italia dans le cadre de l'opération de cession de Calarossa	-	-
Lettre de confort délivrée par Pierre et Vacances SA. Bénéficiaire de la garantie : Ventafarinas Inmobles, SII, SA Société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España	1 151	1 151
Lettre de confort délivrée par Pierre et Vacances SA. Bénéficiaire de la garantie : Energía y servicios para el bienestar y la movilidad Vilalta Corporación, SA Société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España	-	6 077
Lettre de confort délivrée par Pierre et Vacances SA. Bénéficiaire de la garantie : Inalcoven, SL Société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España, SLU	2 005	2 005

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Lettre de confort délivrée par Pierre et Vacances SA. Bénéficiaire de la garantie : MUTUALIDAD DE PREVISIÓN SOCIAL DEL COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. Société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España	2 733	2 733
Caution de Pierre et Vacances au profit de la SNC La Pinède dans le cadre du bail « Les Villas d'Olonne ». Débiteur cautionné : PV Exploitation France	785	785
En date du 15.12.2021, le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances a autorisé Pierre et Vacances à délivrer un certain nombre de garanties dans le cadre du projet EIFEL notamment :		
♦ une garantie à première demande de droit français accordée en garantie du respect de toutes les obligations du Preneur (et de ses successeurs) envers le Bailleur concerné en vertu des contrats de bail d'une durée de 18 ans pour un montant maximum de 44 674 682 euros (hors TVA) (étant précisé que le montant garanti diminuera progressivement en fonction du programme de vente au détail)	44 675	44 675
♦ une garantie à première demande de droit français garantissant toutes les obligations de construction et d'aménagement du Preneur dans le cadre du programme de construction et de rénovation des installations centrales pour un montant maximum de 10 582 661 euros (hors TVA) (120 % du montant de l'investissement)	10 583	10 583
Garantie autonome à première demande (GAPD) consentie par Pierre et Vacances dans le cadre de la signature d'un bail entre la société PV-CP City et ALLIANZ IARD	1 843	1 843
Garantie autonome à première demande (GAPD) consentie par Pierre et Vacances dans le cadre du contrat de cession d'actions (« Share Purchase Agreement ») conclu entre Pierre et Vacances Transactions, en qualité de Vendeur, la société De Haan Invest SA, en qualité d'Acquéreur	9 224	9 224
Contre garantie délivrée à Unicredit Bank Austria AG au profit de Uniqua dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Vienne	1 200	1 200
Garantie de droit anglais délivrée par Pierre et Vacances SA à Trustees of the 2099/2010 Regent Capital Liverpool N° 2 Syndicate dans le cadre du bail Liverpool (débiteur cautionné : Adagio Hotels UK)	6 646	6 414
Garantie soumise au droit anglais, au profit de la société Augur Liverpool Limited, pour sureté et garantie du paiement de toutes les sommes qui seraient dues par Adagio Hotels UK Limited à la société Augur Liverpool Limited au titre d'un contrat de bail à conclure entre ces deux sociétés portant sur un Aparthôtel Adagio Liverpool City Centre sis 1 Fairclough St, Liverpool L1 1FS, Royaume-Uni	6 941	6 699
Garantie autonome à première demande (GAPD) consentie par Pierre et Vacances dans le cadre du contrat de cession d'actions (<i>Share Purchase Agreement</i>) conclu entre Pierre et Vacances Transactions, en qualité de Vendeur, la société De Haan Vakantiehuizen SA, en qualité d'Acquéreur	8 900	8 944
Cautionnaires solidaires accordées au profit de quatre projets Senioriales (Senioriales CESSON SEVIGNE, Senioriales SAINT MANDE, Senioriales MARSEILLE, Senioriales CANNES LA BOCCA)	-	21 921
Garantie à première demande au profit de SCI NE1 dans le cadre du bail équipements	13 000	13 000
Garantie à première demande au profit de DLE dans le cadre du bail cottages	345	345
Garantie au bénéfice d'ENI afin d'éviter le paiement par avance pour la fourniture de gaz	-	3 730
Garantie autonome à première demande en faveur de l'AFUL en garantie des engagements au titre de la convention conclue entre Eau47 et l'AFUL	699	699
Lettre de garantie par PV SA au bénéfice de l'APST afin de couvrir les éventuelles défaillances du groupe vis-à-vis de ses clients	13 200	7 200
Cautionnement au profit de la Direction Générale des Finances Publiques (débiteur cautionné : PV Holding), dans le cadre d'un redressement fiscal concernant la Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises.	2 837	2 837
Garantie au profit d'ENGIE dans le cadre du contrat de fourniture d'électricité pour PV Exploitation France et d'Adagio	1 335	1 335
Engagement du réseau de géothermie La Société a conclu un contrat de concession pour la construction et l'exploitation d'un réseau de géothermie. Dans le cadre de ce contrat, la Société est engagée à verser une indemnité de 20 098 milliers d'euros en cas de résiliation anticipée du contrat.	19 772	20 098
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	1 519 775	1 629 207

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Engagements reçus		
Ouverture de la ligne de crédit renouvelable (RCF)	205 000	-
Dépôt de garantie loyer Artois	1 149	1 083
Garantie reçue de Accor pour 50 % de la somme contre garantie à Unicredit Bank Austria AG dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Vienne	600	600
Dépôt de garantie places de parking supplémentaires et autres bâtiments situés à l'Artois	103	100
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	206 852	1 783
ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES	-	-

Autres engagements donnés

♦ Une garantie à première demande de droit français émise par Pierre et Vacances SA dans le cadre du projet Eiffel et garantissant toutes les obligations de construction et d'aménagement du Preneur dans le cadre du programme de construction et de rénovation des installations centrales pour un montant maximum de 10 583 milliers d'euros (hors TVA) (120 % du montant de l'investissement) ;

♦ Une garantie autonome à première demande d'un montant de 13 000 milliers d'euros consentie par Pierre et Vacances SA en faveur du Bailleur, à savoir la SCI Nature Équipements 1, pour garantir le paiement de la Créance de Loyer Reporté pendant la durée du Bail. Cette créance résulte de la conclusion d'un avenant au bail du 23 mai 2014 comprenant le réaménagement de certains termes et conditions dudit bail dont notamment des reports de loyer consentis par le Bailleur.

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Allgau	432 732	450 855
CP Bois aux Daims	314 193	313 672
CP Bois Francs (Eurosic)	214 348	238 294
Sunparks (foncière des Murs)	98 493	133 171
CP Chaumont (Eurosic)	72 019	65 560
Bostalsee	14 686	18 611
Bonavista de Bonmont	9 390	10 790
Manilva Terrazas (Eurosic investment Spain)	5 953	7 581
Estartit Complex (Eurosic investment Spain)	3 645	3 464
El Puerto – Fuengirola (Eurosic investment Spain)	2 965	1 735
Residence de Munich (spectrum real estate)	1 148	1 736
Calacristal (Diesco de Restauracio)	490	-
Residence de Vienne (Uniqua)	487	1 221
GARANTIE DE PAIEMENT DE LOYERS AU TITRE DES BAUX	1 170 549	1 246 688

Sûretés

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 136,9 millions 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'échéancier des sûretés se décompose comme suit :

Échéances	Solde (en milliers d'euros)	
	30/09/2024	30/09/2023
Année N+ 1	5 862	5 534
Année N+ 2	6 224	5 862
Année N+ 3	6 610	6 224
Année N+ 4	7 039	110 110
Année N+ 5	7 455	7 039
Année > N+ 5	98 152	105 607
TOTAL	131 341	240 376

Note 18 Effectifs

L'effectif moyen annuel de l'exercice (en équivalent temps plein) de la Société est de 9. Il est constitué uniquement de cadres transférés vers Pierre et Vacances SA dans le cadre des opérations de restructuration financière du Groupe PVCP. L'année précédente il était de 7.

Note 19 Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration

Le montant global des jetons de présence attribué aux membres du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2023/2024 s'élève à 394 milliers comme au titre de l'exercice 2022/2023.

Au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2024 et pour la période du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024, il a été versé une rémunération de 300 milliers d'euros au titre du mandat de Président du Conseil d'Administration (y compris les avantages de toute nature) directement par la société Pierre et Vacances SA ou par des sociétés du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce.

Depuis le 16 septembre 2022 et la finalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe, la société Pierre et Vacances SA verse directement à ses dirigeants mandataires sociaux (Georges Sampeur et Franck Gervais) les salaires et avantages relatifs à leur fonction.

Le tableau ci-dessous présente la rémunération brute versée à ces dirigeants mandataires sociaux sur l'ensemble des exercices concernés.

(en euros)	2023/2024	2022/2023
Rémunérations fixes ⁽¹⁾	850 000	850 000
Rémunérations variables ⁽²⁾	540 000	627 750
Autres ⁽³⁾	6 655	6 626
Rémunération en actions ⁽⁴⁾	-	-
TOTAL	1 396 655	1 484 376

(1) Rémunérations fixes et assimilées correspondant au montant versé.

(2) Versement l'exercice suivant l'exercice au titre duquel elle est octroyée.

(3) Ce montant correspond aux avantages en nature comptabilisés au cours de l'exercice.

(4) Ce montant correspond à la charge annuelle liée aux attributions d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites (valorisation théorique effectuée sur la base du cours de l'action Pierre et Vacances à la date d'attribution).

Pour chacun d'entre eux, la détermination du montant de la prime variable est liée à la performance financière du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs ainsi qu'à l'atteinte d'objectifs personnels.

Note 20 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice

Conversion de la tranche 1 des ADP 2022-2

Le 13 novembre 2024, le Conseil d'Administration a autorisé Pierre & Vacances SA à convertir 75 ADP 2022-2 attribuées au moment des Opérations de Refinancement et de Restructuration du Groupe du 16 septembre 2022 à M. Gérard Brémond en 7 500 000 actions ordinaires nouvellement émises. La valeur de ces nouvelles actions a été prélevées sur les réserves.

À la suite de cette opération, le capital social s'élève à 4 619 582,68 euros et se compose de 461 957 138 actions ordinaires, 1 000 ADP 2022 et 130 ADP 2022-2.

5.4.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 septembre 2024

À l'Assemblée Générale de la société Pierre et Vacances,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Pierre et Vacances relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} octobre 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Évaluation des titres de participation, prêts, créances, comptes courants rattachés et des provisions pour charges

Risque identifié

Au 30 septembre 2024, les titres de participation, prêts, créances et comptes courants rattachés sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 1 019 soit 78 % du total de l'actif. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport. Des provisions pour charges sont également constatées au passif du bilan pour M€ 344,5 afin de couvrir les situations nettes négatives de certaines filiales.

Lorsque la valeur d'utilité de la filiale concernée est inférieure à la valeur nette comptable de ses titres, une provision pour dépréciation est comptabilisée. Elle est complétée, le cas échéant, par une dépréciation des autres éléments d'actifs détenus envers la filiale et/ou une provision pour charges. Comme indiqué dans la note 1 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité est déterminée par référence à la quote-part des valeurs d'entreprises minorées des dettes nettes des sociétés du groupe pour les sociétés concernées, ou à la quote-part des capitaux propres, le cas échéant. La valeur d'entreprise des sociétés est calculée, lorsque cela est possible, à partir de la méthode des flux de trésorerie nets futurs actualisés et de données de marché récemment observées. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborés par les responsables opérationnels et financiers des différentes *Business Lines*, selon la note précitée.

Lorsque les prêts, créances et comptes courants rattachés présentent un risque de non-recouvrement, ces derniers sont dépréciés.

Compte tenu du poids des titres de participation, des prêts, créances et comptes courants rattachés et des provisions pour charges dans le bilan, et de la sensibilité des modèles d'évaluation aux hypothèses retenues, nous avons considéré la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation et des provisions pour charges, et la recouvrabilité des prêts, créances et comptes courants rattachés comme un point clé de l'audit.

Notre réponse

Notre appréciation de ces évaluations est fondée sur le processus mis en place par la direction pour déterminer la valeur d'utilité des titres de participation et les provisions pour charges et le caractère recouvrable des prêts, créances et comptes courants rattachés.

Nos travaux ont notamment consisté à :

- ◆ apprécier les principales hypothèses sous-tendant les projections de flux de trésorerie, telles que le taux de croissance à long terme et le taux d'actualisation retenus, sur lesquels repose l'estimation de la valeur d'entreprise, en incluant des experts en évaluation dans notre équipe d'audit ;
- ◆ rapprocher les dettes nettes utilisées pour déterminer la valeur d'utilité avec celles figurant dans les comptes des sociétés concernées ;
- ◆ vérifier l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité ;
- ◆ dans les cas où la valeur d'utilité des sociétés est fondée sur la quote-part des capitaux propres, rapprocher les quotes-parts retenues par la direction avec les comptes de ces sociétés ou les données extraites des comptes consolidés ;
- ◆ contrôler que le montant des provisions pour charges constatées au passif du bilan couvre les situations nettes négatives de certaines filiales ;
- ◆ apprécier le caractère approprié des informations présentées dans l'annexe aux comptes annuels.

Vérfications spécifiques

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

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

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

Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Pierre et Vacances par votre assemblée générale du 4 février 2016 pour le cabinet GRANT THORNTON et du 29 mai 1990 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres. Antérieurement, le cabinet AACE Ile-de-France, membre du réseau GRANT THORNTON, était commissaire aux comptes depuis 1988.

Au 30 septembre 2024, le cabinet GRANT THORNTON était dans la neuvième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la trente-cinquième année, dont vingt-six années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 23 décembre 2024

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Ludivine Mallet

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG et Autres

Sébastien Huet



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

6

6.1	Responsable du document et du contrôle des comptes	264	6.3	Informations incluses par référence	265
6.1.1	Nom de la personne assumant la responsabilité du Document d'enregistrement universel	264	6.4	Documents accessibles au public	265
6.1.2	Attestation de la personne assumant la responsabilité du Document d'enregistrement universel	264	6.5	Tables de concordance	266
6.2	Commissaires aux Comptes	264	6.5.1	Rapport Financier Annuel	266
			6.5.2	Document d'enregistrement universel	266
			6.5.3	Rapport de gestion	269

6.1 Responsable du document et du contrôle des comptes

6.1.1 Nom de la personne assumant la responsabilité du Document d'enregistrement universel

Franck GERVAIS, Directeur Général.

Ces informations sont communiquées sous la seule responsabilité des dirigeants de la Société.

6.1.2 Attestation de la personne assumant la responsabilité du Document d'enregistrement universel

J'atteste que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste que, à ma connaissance, les comptes 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 de gestion, dont la table

de concordance figure en page 269, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Paris, le 23 décembre 2024

Franck GERVAIS,
Directeur Général

6.2 Commissaires aux Comptes

ERNST & YOUNG & Autres

Sébastien HUET

1/2, place des Saisons – 92 400 Courbevoie-Paris-La Défense 1

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 29 mai 1990

Renouvelé pour 6 exercices par l'Assemblée Générale du 31 mars 2022

GRANT THORNTON

Ludivine MALLET / Laurent BOUBY

29, rue du Pont – 92200 Neuilly-Sur-Seine

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 4 février 2016

Renouvelé pour 6 exercices par l'Assemblée Générale du 31 mars 2022

6.3 Informations incluses par référence

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- ◆ les comptes consolidés et annuels et les rapports d'audit correspondants figurants aux pages 162 à 228 et 234 à 267 du Document d'enregistrement universel de l'exercice 2022/2023 enregistré auprès de l'AMF en date du 21 décembre 2023 sous le numéro D.23-0873 ;
- ◆ les comptes consolidés et annuels et les rapports d'audit correspondants figurants aux pages 163 à 228 et 234 à 270 du Document d'enregistrement universel de l'exercice 2021/2022 enregistré auprès de l'AMF en date du 22 décembre 2022 sous le numéro D.22-0885 ;

- ◆ le rapport de gestion du Groupe figurant dans le Document d'enregistrement universel de l'exercice 2022/2023 enregistré auprès de l'AMF en date du 21 décembre 2023 sous le numéro D.23-0873, et détaillé dans la table de concordance à la page 275 ;

- ◆ le rapport de gestion du Groupe figurant dans le Document d'enregistrement universel de l'exercice 2021/2022 enregistré auprès de l'AMF en date du 22 décembre 2022 sous le numéro D.22-0885, et détaillé dans la table de concordance à la page 277.

Les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes par un autre endroit du Document d'enregistrement universel.

6.4 Documents accessibles au public

L'ensemble de l'information réglementée diffusée par Pierre & Vacances-Center Parcs en application des dispositions des articles 221-1 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est disponible à l'adresse suivante : <https://www.groupepvcp.com/finance/informations-financieres>

6.5 Tables de concordance

6.5.1 Rapport Financier Annuel

Le présent Document d'enregistrement universel comprend tous les éléments du Rapport Financier Annuel tels qu'exigés aux termes des articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et L. 222-3 du règlement général de l'AMF.

N°	Informations	Pages
1.	Comptes annuels	231-262
2.	Comptes consolidés	164-224
3.	Rapport de gestion	cf. table de concordance ci-dessous
4.	Déclaration des personnes responsables du Rapport Financier Annuel	264
5.	Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés	258-262 ; 220-224

6.5.2 Document d'enregistrement universel

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les Annexes I et II du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 et renvoie aux pages du présent Document d'enregistrement universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques.

N°	Informations	Pages
1.	Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente	
1.1	Identité des personnes responsables	264
1.2	Attestation des personnes responsables	264
1.3	Déclaration ou rapport attribué (e) à une personne intervenant en qualité d'expert	N/A
1.4	Informations provenant d'une tierce partie	N/A
1.5	Déclaration relative à l'autorité compétente	1
2.	Contrôleurs légaux des comptes	
2.1	Identité des contrôleurs légaux	264
2.2	Changement éventuel	N/A
3.	Facteurs de risque	27-35 ; 95 ; 203-205
4.	Informations concernant l'émetteur	
4.1	Raison sociale et nom commercial	15
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et LEI	15
4.3	Date de constitution et durée de vie	15
4.4	Siège social et forme juridique, législation régissant les activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire, site web avec un avertissement	15
5.	Aperçu des activités	
5.1	Principales activités	2-3 ; 6-11 ; 17-18
5.2	Principaux marchés	2-3 ; 6-11 ; 157-158 ; 208
5.3	Événements importants dans le développement des activités	3 ; 12-14 ; 178 ; 239
5.4	Stratégie et objectifs	6-14
5.5	Dépendance à l'égard des brevets, licences, contrats et procédés de fabrication	N/A
5.6	Position concurrentielle	9

N°	Informations	Pages
5.7	Investissements	
5.7.1	Investissements importants réalisés	160-163 ; 187-190 ; 227 ; 241
5.7.2	Principaux investissements en cours ou à venir	12-14
5.7.3	Informations sur les co-entreprises et entreprises associées	191-192
5.7.4	Questions environnementales pouvant influencer sur l'utilisation des immobilisations corporelles	31-32 ; 95 ; 116-132
6.	Structure organisationnelle	
6.1	Description sommaire du Groupe	2-3 ; 17-18
6.2	Liste des filiales importantes	17-18
7.	Examen de la situation financière et du résultat	
7.1	Situation financière	
7.1.1	Évolution des résultats et de la situation financière comportant des indicateurs clés de performance de nature financière et le cas échéant, extra-financière	2-14 ; 88-89 ; 152-163 ; 225-227
7.1.2	Prévisions de développement futur et activités en matière de recherche et de développement	6-7 ; 12-14
7.2	Résultats d'exploitation	
7.2.1	Facteurs importants, événements inhabituels, peu fréquents ou nouveaux développements	13 ; 163 ; 178 ; 239-240
7.2.2	Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	156-159 ; 225-226
8.	Trésorerie et capitaux	
8.1	Informations sur les capitaux	169 ; 196 ; 248-249
8.2	Source et montant des flux de trésorerie	155 ; 160 ; 163 ; 168 ; 200 ; 249
8.3	Informations sur les besoins de financement et la structure de financement	161-163 ; 196 ; 200 ; 248
8.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	163 ; 204
8.5	Sources de financement attendues	12-14 ; 163
9.	Environnement réglementaire	9-10
10.	Informations sur les tendances	
10.1	Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière du Groupe depuis la fin du dernier exercice	12-14 ; 163 ; 219
10.2	Événements susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives	12-14 ; 27 ; 165 ; 189 ; 219
11.	Prévisions ou estimations du bénéfice	
11.1	Prévisions ou estimations du bénéfice publiées	14
11.2	Déclaration énonçant les principales hypothèses de prévisions	14
11.3	Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité des méthodes comptables	14
12.	Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction Générale	
12.1	Informations concernant les membres	46-53
12.2	Conflits d'intérêts	52
13.	Rémunération et avantages	
13.1	Rémunération versée et avantages en nature	60-74
13.2	Sommes provisionnées ou constatées par ailleurs aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	73
14.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
14.1	Date d'expiration des mandats actuels	46
14.2	Contrats de service	53
14.3	Informations sur les Comités du Conseil	58-59
14.4	Déclaration relative à la conformité aux régimes de gouvernement d'entreprise applicables	42-43
14.5	Incidences significatives potentielles sur le gouvernement d'entreprise	N/A

N°	Informations	Pages
15.	Salariés	
15.1	Nombre de salariés et répartition des effectifs	2 ; 215 ; 257
15.2	Participations et stock-options	22 ; 75-78
15.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital	22
16.	Principaux actionnaires	
16.1	Franchissements de seuils	22
16.2	Existence de droits de vote différents	16
16.3	Contrôle de la Société	21
16.4	Accord connu de la Société dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle	16
17.	Transactions avec des parties liées	218 ; 253
18.	Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats	
18.1	Informations financières historiques	
18.1.1	<i>Informations financières historiques</i>	153-169 ; 225-227 ; 265
18.1.2	<i>Changement de date de référence comptable</i>	N/A
18.1.3	<i>Normes comptables</i>	171 ; 236
18.1.4	<i>Changement de référentiel comptable</i>	N/A
18.1.5	<i>États financiers</i>	231-234
18.1.6	<i>États financiers consolidés</i>	164-169
18.1.7	<i>Date des dernières informations financières</i>	265
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	N/A
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	N/A
18.3.1	<i>Audit indépendant des informations financières annuelles historiques</i>	N/A
18.3.2	<i>Indication des autres informations auditées par les contrôleurs légaux</i>	N/A
18.3.3	<i>Informations financières non auditées</i>	N/A
18.4	Informations financières <i>proforma</i>	N/A
18.5	Politique en matière de dividendes	
18.5.1	<i>Politique de distribution des dividendes ou une déclaration indiquant l'absence de politique</i>	23
18.5.2	<i>Montant des dividendes</i>	23
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	34
18.7	Changement significatif de la situation financière	152-163 ; 225-226
19.	Informations supplémentaires	
19.1	Capital social	
19.1.1	<i>Montant du capital émis</i>	19
19.1.2	<i>Titres non représentatifs du capital</i>	N/A
19.1.3	<i>Actions auto-détenues</i>	22
19.1.4	<i>Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription</i>	19
19.1.5	<i>Conditions d'acquisition</i>	23
19.1.6	<i>Options ou accords</i>	23
19.1.7	<i>Historique du capital</i>	21
19.2	Acte constitutif et statuts	15-16
19.2.1	<i>Objet social</i>	15
19.2.2	<i>Droits et privilèges des actions</i>	19
19.2.3	<i>Éléments de changement de contrôle</i>	16
20.	Contrats importants	163
21.	Documents disponibles	265

6.5.3 Rapport de gestion

Le présent Document d'enregistrement universel comprend tous les éléments du rapport de gestion tels qu'exigés aux termes des articles L. 225-100 et suivants, L. 232-1, II et R. 225-102 et suivants du Code de commerce.

Rubrique	Sections	Pages
I. Situation et activité du Groupe		
1.1 Situation de la Société durant l'exercice écoulé et analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et du Groupe, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires	5.1 ; 5.3	152-163 ; 225-230
1.2 Indicateurs clefs de performance de nature financière	1 ; 5.1 ; 5.3	2 ; 152-163 ; 225-230
1.3 Indicateurs clefs de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la Société et du Groupe, notamment les informations relatives aux questions d'environnement et de personnel	4.6.3	143
1.4 Événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport de gestion est établi	5.2 ; 5.4	219 ; 257
1.5 Identité des principaux actionnaires et détenteurs des droits de vote aux Assemblées Générales, et modifications intervenues au cours de l'exercice	1.4	21
1.6 Succursales existantes		N/A
1.7 Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège social sur le territoire français		N/A
1.8 Aliénations de participations croisées		N/A
1.9 Évolution prévisible de la situation de la Société et du Groupe et perspectives d'avenir	1 ; 5	12-14 ; 163
1.10 Activités en matière de recherche et de développement		N/A
1.11 Tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices	5.3.9	229
1.12 Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients	5.3.10	230
1.13 Montant des prêts interentreprises consentis et déclaration du commissaire aux comptes		N/A
II. Contrôle interne et gestion des risques		
2.1 Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée	2.2	27-36
2.2 Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et la présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en oeuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité	2.2.2.2	31-32
2.3 Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place, par la Société et par le Groupe, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	2.4	37-39
2.4 Indications sur les objectifs et la politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions et sur l'exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie, ce qui inclut l'utilisation des instruments financiers	2.2.3 ; 5.2	34-35 ; 203-205
2.5 Dispositif anti-corruption	2.2.2. 4.3.1	32-33 ; 38 ; 99
2.6 Plan de vigilance et compte rendu de sa mise en oeuvre effective	4.9	148-150
III. Rapport sur le gouvernement d'entreprise		
Informations sur les rémunérations		
3.1 Politique de rémunération des mandataires sociaux	3.4	60-78
3.2 Rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice ou attribués au titre de l'exercice à chaque mandataire social	3.4 ; 3.5	64-78
3.3 Proportion relative de la rémunération fixe et variable	3.4.2 ; 3.4.3 ; 3.5 ; 5.4	64-78 ; 257
3.4 Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable		N/A
3.5 Engagements de toute nature pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci	3.4	60-78

Rubrique	Sections	Pages
3.6 Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce	3.4 ; 3.5	60-74
3.7 Ratios entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la Société	3.5	74
3.9 Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris dont elle contribue aux performances à long terme de la Société et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués	3.4 ; 3.5	60-74
3.10 Manière dont a été pris en compte le vote de la dernière Assemblée Générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce	3.4	60
3.11 Écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation		N/A
3.12 Application des dispositions du second alinéa de l'article L. 225-45 du Code de commerce (suspension du versement de la rémunération des administrateurs en cas de non-respect de la mixité du Conseil d'Administration)		N/A
3.13 Attribution et conservation des options par les mandataires sociaux	3.6	75
3.14 Attribution et conservation d'actions gratuites aux dirigeants mandataires sociaux	3.6	75-78
Informations sur la gouvernance		
3.15 Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires durant l'exercice	3.2.1.4	47-50
3.16 Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	3.9	83
3.17 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale en matière d'augmentations de capital	3.7	81
3.18 Modalités d'exercice de la Direction Générale	3.2.2.1	51
3.19 Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil	3.3.2	53-58
3.20 Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil	3.2.1	44
3.21 Éventuelles limitations que le Conseil apporte aux pouvoirs du Directeur Général	3.3.1	53
3.22 Référence à un code de gouvernement d'entreprise et application du principe <i>comply or explain</i>	3.1	42-43
3.23 Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	3.10	83
3.24 Procédure d'évaluation des conventions courantes – Mise en œuvre	3.1.1.3	84
3.25 Informations susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	3.8	82
IV. Actionnariat et capital		
4.1 Structure, évolution du capital de la Société et franchissement des seuils	1.4	21-22
4.2 Acquisition et cession par la Société de ses propres actions	1.4.6	22
4.3 État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée)	1.4.3	22
4.4 Mention des ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital en cas de rachats d'actions ou d'opérations financières		N/A
4.5 Informations sur les opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société	3.6.3	79
4.6 Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents	1.4.9	23
V. Déclaration de performance extra-financière (DPEF)		
5.1 Modèle d'affaires	1.1.4	11
5.2 Description des principaux risques liés à l'activité de la Société ou du Groupe, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par les relations d'affaires, les produits ou les services	4.1.4	95
5.3 Informations sur les effets de l'activité quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale, et la manière dont la Société ou le Groupe prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité	4.3.1	99-101
5.4 Résultats des politiques appliquées par la Société ou le Groupe, incluant des indicateurs clés de performance	4	88-89
5.5 Informations sociales (emploi, organisation du travail, santé et sécurité, relations sociales, formation, égalité de traitement)	4.3.2	101-111
5.6 Informations environnementales (politique générale en matière environnementale, pollution, économie circulaire, changement climatique)	4.4	116-132

Rubrique	Sections	Pages
5.7 Informations sociétales (engagements sociétaux en faveur du développement durable, sous-traitance et fournisseurs, loyauté des pratiques)	4.3.5	114-115
5.8 Informations relatives à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale	4.3.1	99 ; 101
5.9 Informations relatives aux actions en faveur des droits de l'homme	4.3.1.2	100
5.10 Informations spécifiques		N/A
5.11 Accords collectifs conclus dans l'entreprise et leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés	4.3.2.5	111
5.12 Attestation de l'organisme tiers indépendant sur les informations présentes dans la DPEF	4.7	144-146
VI. Autres informations		
6.1 Informations fiscales complémentaires		N/A
6.2 Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles		N/A
6.3 Honoraires des Commissaires aux Comptes	5.2	219

[Cette page est volontairement laissée vierge]

Conception & réalisation  LABRADOR +33 (0)1 53 06 30 80

Crédits Photos :

Milan VERMEULEN (Couverture) - Martin EINER (Chapitre 1) - Ocus (Chapitre 2) - Eric BERGOEND (Chapitre 3) -
Aeriallive / Jorrit PIT (Chapitre 4) - Groupe PVCP / Carlos FERRER (Chapitre 5) - Ton HURKS (Chapitre 6)

Groupe

Pierre & Vacances
CenterParcs

SIÈGE SOCIAL

L'Artois - Espace Pont de Flandre
11, rue de Cambrai - 75947 Paris Cedex 19
Tél. : +33 (0)1 58 21 58 21

INFORMATION FINANCIÈRE

Tél. : +33 (0)1 58 21 54 76
E-mail : info.fin@groupepvcp.com

RELATIONS PRESSE

Tél. : +33 (0)1 58 21 54 61
E-mail : valerie.lauthier@groupepvcp.com

www.groupepvcp.com