

Ce communiqué présente des résultats consolidés établis selon les normes IFRS, arrêtés par le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA le 27 mai 2025 et dont l'audit est en cours de finalisation par les Commissaires aux comptes.

RESULTATS SEMESTRIELS 2024/2025 (1^{er} octobre 2024 - 31 mars 2025)

- **Activité touristique solide** avec un chiffre d'affaires¹ économique en repli limité de -0.9% au 31 mars 2025, lié à des **effets calendaires anticipés**.
- **Poursuite du développement qualitatif et quantitatif de l'offre** avec la rénovation complète du Center Parcs des Hauts de Bruyères et la croissance du stock, notamment en *asset-light*
- **Hausse de la satisfaction clients** sur l'ensemble des marques.
- **Croissance attendue de l'activité et des résultats sur l'ensemble de l'exercice 2024/2025**, compte tenu de la dynamique des réservations sur le 2nd semestre et de la poursuite de la maîtrise des coûts, avec un **objectif d'EBITDA ajusté² à plus de 180 millions d'euros** (vs 163 millions d'euros en 2023/2024, hors incidence de produits non-récurrents³).

Franck Gervais, Directeur Général du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, a déclaré :

« Dans un environnement difficile de marché, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs fait preuve de résilience grâce à son positionnement attractif sur le tourisme de proximité, affichant de bonnes performances sur l'ensemble de la saison hivernale. Nous poursuivons la montée en gamme de notre parc et l'enrichissement de notre offre pour proposer des vacances expérientielles et de qualité, déployant notre stratégie orientée client avec conviction et un formidable engagement de nos équipes. Après un 1^{er} semestre défavorable du point de vue du calendrier, la bonne dynamique de réservations sur le second semestre et la gestion rigoureuse de nos coûts nous confortent dans l'objectif d'atteinte d'une performance opérationnelle supérieure à celle de l'exercice précédent, en ligne avec nos ambitions de poursuite d'une croissance rentable et pérenne. »

I. Principaux faits marquants du semestre

Poursuite de la hausse de la satisfaction clients

La stratégie du Groupe centrée sur l'amélioration de l'expérience client, l'enrichissement de l'offre et la culture de service porte ses fruits. L'ensemble des marques enregistre en effet une hausse des indices de satisfaction de sa clientèle, avec +4 points pour Center Parcs, +4,5 points pour Pierre & Vacances, +6 points pour maeva et +1 point pour Adagio.

Rénovation du Center Parcs des Hauts de Bruyères en France

Ouvert en 1993, le Domaine des Hauts de Bruyères a finalisé son ambitieux programme de rénovation pour améliorer l'expérience client. Après une fermeture complète en octobre et novembre, le Domaine a rouvert ses portes le 2 décembre 2024. Plus de 65 millions d'euros ont été investis par le Groupe et les propriétaires bailleurs sur les 720 cottages du Domaine et les équipements centraux pour proposer une offre premiumisée et toujours plus expérientielle.

¹ Chiffre d'affaires économique, selon le reporting opérationnel

² EBITDA ajusté = résultat opérationnel courant issu du Reporting opérationnel (résultat opérationnel consolidé avant autres produits et charges opérationnels non courants, hors 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 Villages Nature au résultat des accords signés en décembre 2022 (10,9 m€ sur FY 2023, 14,5 m€ sur FY 2024, 12,4 m€ sur FY 2025 et 4,0 m€ sur FY 2026).

L'objectif d'EBITDA ajusté est fondé 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 de l'objectif présenté.

³ Enregistrement au 1^{er} semestre de l'exercice 2023/24 d'un complément d'aides gouvernementales allemandes au titre de la pandémie de Covid-19 pour un montant net de 10,9 m€.

Développement de l'offre touristique

Pierre & Vacances poursuit sa stratégie de développement avec l'ouverture, au cours du 1^{er} semestre de l'exercice, de 4 résidences en Espagne et la sécurisation de nouveaux stocks, notamment en asset-light, en France et en Europe du Sud.

Maeva.com a également étoffé son réseau d'agences de locations saisonnières avec l'acquisition de 5 nouvelles agences et gagne des parts de marché dans le secteur de l'hôtellerie de plein-air avec la signature de 17 nouveaux campings affiliés.

II. Résultats du 1^{er} semestre 2024/2025 selon le Reporting opérationnel

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 suivants⁴ :

- **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 ;
- **Pierre & Vacances**, regroupant l'activité touristique réalisée en France et en Espagne sous la marque Pierre & Vacances et l'activité de la Direction de l'Asset management⁵ ;
- **maeva.com**, 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**⁶ et **Senioriales**⁷ ;
- le secteur opérationnel **Corporate** regroupant essentiellement les activités de Holding.

Le Reporting opérationnel du Groupe est présenté en Note 4 de l'annexe aux comptes consolidés condensés semestriels. Un tableau de réconciliation avec les états financiers primaires est présenté ci-après.

⁴ Secteurs opérationnels définis conformément à la norme IFRS 8. Se reporter au Document d'Enregistrement Universel, page 184, déposé auprès de l'AMF le 23 décembre 2024 et disponible sur le site internet du Groupe : www.groupepvcp.com

⁵ Direction en charge notamment de la relation avec les bailleurs individuels et institutionnels

⁶ Direction en charge de la construction et réalisation des nouveaux actifs pour le compte du Groupe en France

⁷ 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)

2.1. Chiffres d'affaires consolidés selon le Reporting opérationnel

Chiffre d'affaires économique, en m€	1 ^{er} semestre 2024/25	1 ^{er} semestre 2023/24	Evolution	
				Hors report calendaire*
Center Parcs	483,9	494,9	-2,2%	
Tourisme	464,7	479,0	-3,0%	
<i>Hébergement</i>	<i>357,3</i>	<i>372,2</i>	<i>-4,0%</i>	0,0%
<i>Autres activités touristiques</i>	<i>107,4</i>	<i>106,9</i>	<i>+0,5%</i>	
Autres	19,2	15,9	+20,4%	
Pierre & Vacances	162,8	158,8	+2,5%	
<i>Hébergement</i>	<i>133,6</i>	<i>130,5</i>	<i>+2,4%</i>	+3,3%
<i>Autres activités touristiques</i>	<i>29,2</i>	<i>28,3</i>	<i>+2,9%</i>	
Adagio	103,9	105,8	-1,8%	
<i>Hébergement</i>	<i>92,7</i>	<i>94,7</i>	<i>-2,2%</i>	-1,7%
<i>Autres activités touristiques</i>	<i>11,2</i>	<i>11,1</i>	<i>+0,9%</i>	
maeva.com	28,9	23,9	+21,0%	
<i>Autres activités touristiques</i>	<i>28,9</i>	<i>23,9</i>	<i>+21,0%</i>	
Grands Projets & Senioriales	22,1	38,2	-42,2%	
Corporate	0,6	0,6	+4,2%	
TOTAL GROUPE	802,1	822,2	-2,4%	
CA économique Tourisme	760,3	767,5	-0,9%	
<i>Hébergement</i>	<i>583,6</i>	<i>597,4</i>	<i>-2,3%</i>	+0,5%
<i>Autres activités touristiques</i>	<i>176,6</i>	<i>170,2</i>	<i>+3,8%</i>	
CA économique Autres	41,9	54,7	-23,5%	

* incidence estimée sur le chiffre d'affaires hébergement du positionnement décalé des vacances de printemps / week-end de Pâques sur avril en 2025 vs mars en 2024.

Chiffre d'affaires économique - Tourisme

Le 1^{er} semestre de l'exercice 2024/2025 a été pénalisé par le calendrier des jours fériés et vacances scolaires, avec un décalage de certaines périodes sur le 3^{ème} trimestre, ainsi que par une baisse de l'offre notamment liée à la fermeture complète du Domaine Center Parcs des Hauts de Bruyères en octobre et novembre 2024 (travaux de rénovation des équipements centraux).

Après neutralisation du report d'activité sur le mois d'avril, le chiffre d'affaires hébergement du Groupe est en croissance estimée de +0,5% sur le semestre.

Le chiffre d'affaires des autres activités touristiques⁸ progresse également (+3,8%), bénéficiant notamment de l'activité soutenue de maeva.com.

Le taux de satisfaction client poursuit sa progression sur l'ensemble des marques.

Chiffre d'affaires hébergement

Le chiffre d'affaires hébergement s'élève à 583,6 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024/2025, en retrait de -2,3% avant retraitement du report d'activité sur avril, **et en croissance de +0,5% par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice précédent** après neutralisation du report calendaire.

A noter que les indicateurs clés présentés dans le tableau ci-après n'ont pas été retraités de l'incidence de ce report d'activité, ce qui impacte la comparaison des performances.

⁸ 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

Evolution des principaux indicateurs clés de performance opérationnels

	RevPar		Prix moyen de vente (par nuit, pour un hébergement)		Nombre de nuits vendues		Taux d'occupation	
	€ (HT)	Var % N-1	€ (HT)	Var % N-1	Unités	Var % N-1	%	Var pts N-1
Center Parcs	114,1	-3,1%	169,4	+2,3%	2 109 802	-6,2%	67,4%	-3,8 pts
Pierre & Vacances	80,6	+0,5%	137,9	+2,2%	969 056	+0,2%	65,8%	-1,6 pt
Adagio	72,4	-0,2%	101,4	-1,8%	914 061	-0,3%	72,0%	+1,2 pt
Total S1 2024/2025	96,1	-1,9%	146,2	+1,1%	3 992 919	-3,4%	67,9%	-2,2 pts

Evolution du chiffre d'affaires hébergement par marques

- Center Parcs : -4,0% (stable après neutralisation du report d'activité)

Le retrait du chiffre d'affaires hébergement est essentiellement lié à un effet volume (fermeture complète du Domaine des Hauts de Bruyères pendant 2 mois, conformément au programme de rénovation, et incidence défavorable du calendrier). Le prix moyen de vente est en progression de +2,3% (+2,6% pour les Domaines situés au BNG⁹ et +2,0% pour les Domaines français), illustrant la montée en gamme des parcs.

- Pierre & Vacances : +2,4% (+3,3% après neutralisation du report d'activité)

- La croissance du chiffre d'affaires hébergement de la marque sur le 1^{er} semestre de l'exercice est tirée par **l'activité en Espagne**, avec une progression à deux chiffres (+21,8%) liée à un accroissement du stock exploité (+14,2% de nombre de nuits offertes) et une hausse du prix moyen de vente (+3,3%).
- **L'activité en France** est stable, dans un contexte de diminution du stock exploité à bail (-2,8% de nuits offertes par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice précédent, notamment liée à des travaux de réhabilitation d'une résidence à Avoriaz). A stock constant, l'activité est en progression (RevPar en hausse de +2,9%). Le prix moyen est en hausse de 6,4%. La destination montagne a été particulièrement plébiscitée (taux d'occupation moyen de près de 96% sur le 2^{ème} trimestre), affichant une progression de l'activité de +2,1% sur le semestre (RevPar en hausse de +7,4%), alors que les destinations mer sont en retrait de -4,8%, impactées en partie par des mouvements sociaux aux Antilles.

- Adagio : -2,2% (-1,7% après neutralisation du report d'activité)

Le retrait de l'activité est essentiellement imputable aux appart-hotels situés en France (-3,9%), en raison d'une baisse de l'offre (désengagement de 2 sites) et d'une base de comparaison défavorable, le 1^{er} semestre de l'exercice précédent ayant bénéficié, en octobre 2023, de la tenue de la Coupe du Monde de Rugby. Le chiffre d'affaires est en croissance de +5,2% dans les autres pays où la marque est opérée.

Chiffre d'affaires des autres activités touristiques¹⁰

Au 1^{er} semestre de l'exercice 2024/2025, le chiffre d'affaires des autres activités touristiques s'élève à 176,6 millions d'euros, en croissance de 3,8% par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice précédent, porté par maeva.com (+21,0% sur le semestre), qui confirme sa croissance et démontre la solidité de son modèle hybride : une plateforme de distribution de vacances à l'échelle européenne et un réseau d'agences locales performantes en location saisonnière, en particulier en montagne.

⁹ Belgique, Pays-Bas, Allemagne

¹⁰ 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

Chiffre d'affaires économique - Autres

Au 1^{er} semestre de l'exercice 2024/2025, le chiffre d'affaires des autres activités s'établit à 41,9 millions d'euros, en retrait par rapport au 1^{er} semestre 2023/2024 (54,7 millions d'euros), confirmant la poursuite du désengagement du Groupe de ses activités immobilières et non-stratégiques.

Le chiffre d'affaires des autres activités est composé principalement :

- des opérations de rénovation de Domaines Center Parcs pour le compte des propriétaires bailleurs, pour 18,7 millions d'euros (lié principalement à la rénovation du Domaine des Hauts de Bruyères en France et à l'extension du Domaine Park Eifel en Allemagne), à comparer à 15,9 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023/2024 ;
- des Senioriales pour 10,2 millions d'euros (vs 20,8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023/2024) ;
- de la Direction des Grands Projets : 11,9 millions d'euros (dont 10,6 millions d'euros liés à l'extension du Domaine Villages Nature Paris) (vs 17,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023/2024, dont 15,7 millions d'euros liés à Villages Nature Paris).

2.2 Résultats selon le Reporting Opérationnel

NB : la saisonnalité des activités du Groupe au 1^{er} semestre de l'exercice conduit structurellement à un résultat opérationnel déficitaire sur la période. En effet, le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre (saison hiver) est structurellement plus faible que celui réalisé sur la saison été, alors que la majeure partie des charges d'exploitation, comme les salaires et les loyers, sont linéaires sur l'année.

Reporting Opérationnel, en millions d'euros	1 ^{er} semestre 2024/25	1 ^{er} semestre 2023/24
Chiffre d'affaires économique	802,1	822,2
EBITDA ajusté	-40,3	-21,4
Center Parcs	-46,4	+1,1
Pierre & Vacances	-5,4	-5,0
Maeva.com	-1,7	-2,8
Adagio	+2,9	+2,6
Grands Projets & Senioriales	+12,7	-12,2
Corporate	-2,4	-5,2
Résultat opérationnel courant	-74,4	-53,4
Charges et produits financiers	-8,2	-4,2
Autres charges et produits opérationnels	-13,2	-14,9
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-
Impôts	-6,2	-9,9
Résultat net	-102,0	-82,4

L'**EBITDA ajusté** au 1^{er} semestre 2024/2025 s'établit à -40,3 millions d'euros, contre -21,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023/2024.

La comparaison des performances touristiques par rapport à l'exercice précédent est impactée par :

- un effet calendaire pénalisant, avec un report d'activité significatif sur le second semestre (incidence estimée à une quinzaine de millions d'euros) et un positionnement moins favorable des jours fériés et vacances scolaires
- la fermeture complète du Domaine Center Parcs des Hauts de Bruyères en octobre et novembre 2024 (travaux de rénovation des équipements centraux) et les travaux de réhabilitation de la résidence Pierre & Vacances - Avoriaz l'Hermine (manque à gagner estimé à 5 millions d'euros sur la marge opérationnelle)
- la comptabilisation, au 1^{er} semestre 2023/2024, d'un produit non-récurrent de 10,9 millions d'euros correspondant à un complément d'aides gouvernementales allemandes au titre de la pandémie de Covid-19.

L'**EBITDA** du 1^{er} semestre de l'exercice 2024/2025 bénéficie en revanche d'une reprise de dépréciation des stocks immobiliers du Domaine Center Parcs des Landes de Gascogne pour 12,1 millions d'euros (évolution favorable des taux d'intérêts et du marché de l'immobilier).

Les charges financières nettes s'établissent à -8,2 millions d'euros, contre -4,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023/2024 (résultat financier non comparable car intégrant un produit financier non-récurrent au 1^{er} semestre de l'exercice précédent). Le coût de l'endettement brut diminue, du fait du refinancement de la dette du Groupe opéré en juillet 2024 (remboursement des dettes réinstallées en 2022 et mise en place d'une ligne de crédit renouvelable).

Les autres charges opérationnelles nettes représentent -13,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024/2025 (contre -14,9 millions d'euros au 1^{er} semestre 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 -5,3 millions d'euros ;
- une charge de -3,2 millions d'euros liée à une dépréciation de créances dans le cadre du désengagement du Groupe de ses activités en Chine ;
- une charge de -2,6 millions d'euros liée à la comptabilisation, selon la norme IFRS2, des plans d'attribution d'actions gratuites mis en place en parallèle des opérations de Restructuration du Groupe.

La charge d'impôts s'élève à -6,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024/2025, provenant essentiellement d'une charge d'impôts aux Pays-Bas.

La perte nette du Groupe s'établit à -102,0 millions d'euros contre -82,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023/2024, impacté par l'effet calendaire défavorable.

2.3. Eléments bilanciaux et endettement financier net selon le Reporting opérationnel

Bilan simplifié

<i>en millions d'euros</i>	31/03/2025 <i>reporting opérationnel</i>	30/09/2024 <i>reporting opérationnel</i>	Evolutions
Ecart d'acquisition	145,0	142,5	+2,5
Immobilisations nettes	531,3	514,6	+16,7
Actifs en location financement	90,8	93,4	-2,6
TOTAL EMPLOIS	767,2	750,5	+16,6
Fonds propres	156,0	260,4	-104,4
Provisions pour risques et charges	52,9	52,5	+0,4
Dette financière nette	57,0	-33,0	+90,0
Dette liée aux actifs en location financement	110,7	113,1	-2,4
BFR et autres	390,6	357,5	+33,1
TOTAL RESSOURCES	767,2	750,5	+16,6

Dette financière nette

<i>en millions d'euros</i>	31/03/2025	30/09/2024	Variations
Dette financière brute	136,6	53,9	+82,7
Trésorerie	-79,6	-86,9	+7,3
Dette financière nette	57,0	-33,0	+90,0

Le caractère saisonnier des activités du pôle touristique conduit à une consommation structurelle de trésorerie au 1^{er} semestre de l'exercice.

La dette financière brute au 31 mars 2025 (136,6 millions d'euros) correspond ainsi principalement :

- à l'**utilisation**, pour couvrir les besoins saisonniers du Groupe, de la **facilité de crédit renouvelable** (RCF) pour 80 millions d'euros, 125 millions restant disponibles à fin mars 2025.
- aux **crédits contractés par le Groupe dans le cadre du financement des programmes immobiliers** destinés à être cédés pour 50,4 millions d'euros (principalement 37,9 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 4,9 millions d'euros ;
- à des **intérêts courus** pour un montant de 0,6 million d'euros ;
- à des **dépôts et cautionnements** pour un montant de 0,6 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 revolving 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'EBITDAR¹¹ ajusté, un troisième vérifiant un minimum de liquidité et un dernier vérifiant un maximum de CAPEX par an. Au 31 mars 2025, ces covenants sont respectés.

III. Perspectives

Objectif financier

Compte tenu des réservations touristiques à date sur le second semestre (qui représentent 70% de l'objectif, dont plus de 50% sur le 4^{ème} trimestre), le Groupe anticipe à ce jour une croissance de ses performances annuelles, avec un EBITDA ajusté attendu à plus de 180 millions d'euros sur l'ensemble de l'exercice, démontrant la résilience du Groupe dans un contexte géopolitique difficile.

Extension de Villages Nature Paris

Le Domaine Center Parcs Villages Nature Paris enrichit son offre avec 193 cottages premium & VIP (108 nouveaux cottages VIP ouverts depuis le 7 mai, 85 cottages Premium livrés début juillet). Une étape clé dans le développement du Domaine et qui s'inscrit dans la stratégie de premiumisation de Center Parcs, visant à enrichir l'expérience client.

Nouvelle destination pour Center Parcs : le Danemark

Center Parcs s'apprête à franchir une étape majeure avec l'ouverture, le 20 juin 2025, de son 30^{ème} Domaine, le Center Parcs Nordborg Resort, son tout premier parc en Scandinavie. Situé sur l'île d'Als, le Domaine s'étend sur 190 hectares et offre 440 cottages intégrés dans un environnement naturel avec une vue sur la forêt ou la mer Baltique. Après le Domaine Terhills Resort Center Parcs en Belgique et le Domaine Parc Sandur aux Pays-Bas, Il sera le 3^{ème} Domaine de la marque à être exploité en mandat de gestion.

¹¹ EBITDAR ajusté = EBITDA ajusté retraité des loyers propriétaires

IV. Annexe : Tableaux de réconciliation

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

- hors incidence de l'application d'IFRS 16 pour l'ensemble des états financiers. En effet, dans le reporting financier interne du Groupe, la charge de loyers est reconnue en charge opérationnelle. 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.

Le Reporting opérationnel du Groupe tel que suivi par le Management, conformément à la norme IFRS 8, est présenté dans la Note 4 – Informations par secteur opérationnel de l'annexe aux comptes consolidés au 31 mars 2025.

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

Compte de résultat

(en millions d'euros)	S1 2025 reporting opérationnel	Retraitements IFRS 11	Incidence IFRS 16	S1 2025 IFRS
Chiffre d'affaires	802,1	-28,3	-8,7	765,1
Achats et services extérieurs	-580,7	+18,5	+207,5	-354,7
<i>Dont coûts des ventes des actifs immobiliers</i>	-40,9	-	+8,7	-32,2
<i>Dont loyers propriétaires</i>	-225,7	+6,8	+197,5	-21,3
Charges de personnel	-242,1	+8,1	-0,2	-234,3
Autres charges et produits d'exploitation	-6,8	-	-5,6	-12,4
Dotations / reprises amort. et provisions	-46,9	+1,7	-120,9	-166,1
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	-74,4	-	+72,0	-2,4
EBITDA AJUSTE	-40,3	-0,9	+192,9	151,7
Autres charges et produits opérationnels	-13,2	+0,1	+0,2	-12,9
Charges et produits financiers	-8,2	-	-88,9	-97,1
QP résultat sociétés mises en équivalence	-	-0,4	+0,3	-0,1
Impôts sur les résultats	-6,2	+0,1	+1,6	-4,6
RESULTAT NET	-102,0	-0,2	-14,8	-117,0

(en millions d'euros)	S1 2024 reporting opérationnel	Retraitements IFRS 11	Incidence IFRS 16	S1 2024 IFRS
Chiffre d'affaires	822,2	-32,5	-11,2	778,6
Achats et services extérieurs	-594,5	+21,7	+208,5	-364,3
<i>Dont coûts des ventes des actifs immobiliers</i>	-29,8	-	+11,2	-18,7
<i>Dont loyers propriétaires</i>	-221,2	+3,6	+197,6	-20,0
Charges de personnel	-238,7	+8,0	-0,3	-231,0
Autres charges et produits d'exploitation	8,5	-0,8	+1,1	+8,8
Dotations / reprises amort. et provisions	-50,9	+1,2	-118,5	-168,3
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	-53,4	-2,4	+79,6	23,7
EBITDA AJUSTE	-21,4	-3,0	+198,0	173,6
Autres charges et produits opérationnels	-14,9	+0,5	-0,4	-14,8
Charges et produits financiers	-4,2	-0,1	-96,1	-100,5
QP résultat sociétés mises en équivalence	-	+0,1	+0,2	+0,3
Impôts sur les résultats	-9,9	+1,0	+1,4	-7,4
RESULTAT NET	-82,4	-0,8	-15,4	-98,7

Le chiffre d'affaires du Groupe en normes IFRS s'établit à 765,1 millions d'euros, en retrait de -1,7 % par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice précédent, lié à un effet calendaire défavorable (report d'activité sur le second semestre).

Le résultat net du Groupe s'établit à -117,0 millions d'euros, intégrant notamment, au-delà de l'EBITDA de 151,7 millions d'euros, des dotations nettes aux amortissements et provision pour -166,1 millions d'euros et des charges financières pour -97,1 millions d'euros.

Bilan

(en millions d'euros)	S1 2025 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	S1 2025 IFRS
Écarts d'acquisition	145,0	-	145,0
Immobilisations nettes	531,3	-3,2	528,1
Actifs en location financement/Droits d'utilisation	90,8	+ 2 390,2	2 481,0
EMPLOIS	767,2	+ 2 387,0	3 154,2
Fonds propres	156,0	-652,5	-496,5
Provisions pour risques et charges	52,9	-	52,9
Dette financière nette	57,0	-	57,0
Dette liée aux actifs en loc. fin./Obligations locatives	110,7	+ 3 144,2	3 254,9
BFR et autres	390,6	-104,7	285,9
RESSOURCES	767,2	+ 2 387,0	3 154,2

(en millions d'euros)	30 septembre 2024 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	30 septembre 2024 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

Le bilan IFRS du Groupe fait apparaître notamment :

- une diminution des fonds propres de - 115,6 millions d'euros, enregistrant notamment le résultat net semestriel, structurellement déficitaire du fait de la saisonnalité des activités du Groupe. Les fonds propres demeurent négatifs au 31 mars 2025 en raison de l'incidence de la norme IFRS 16, celle-ci ayant été appliquée selon la méthode rétrospective ;
- un endettement net en croissance, du fait du besoin de trésorerie structurel généré au 1^{er} semestre de l'exercice.

Pour toute information :

Relations Investisseurs et Opérations Stratégiques

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

Relations Presse

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