

Résultats de l'exercice 2024/2025

Paris, le 3 décembre 2025

Ce communiqué présente des résultats consolidés établis selon les normes IFRS, arrêtés par le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA le 2 décembre 2025 et en cours d'audit par les commissaires aux comptes.

En 2025, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs confirme sa dynamique de croissance avec une nouvelle progression de ses performances financières et une accélération de son développement

- **Performances 2025 en progression**, avec un chiffre d'affaires économique¹ à 1,95 milliard d'euros, un EBITDA ajusté² à 181 millions d'euros, en ligne avec l'objectif annoncé³ et supérieur à celui de l'exercice précédent, et un résultat net à 41 millions d'euros, positif pour la 2^{ème} année consécutive.
- **Structure financière saine**, avec une augmentation des fonds propres, une génération de trésorerie opérationnelle de 74 millions d'euros (vs. 68 millions d'euros en 2023/2024) et une position de trésorerie nette offrant au Groupe une flexibilité financière accrue et une capacité d'investissement renforcée.
- **Poursuite de la hausse de la satisfaction client** (NPS⁴ en hausse de +20 points en trois ans) et de la montée en gamme de l'offre, avec plus de 300 millions d'euros de capex engagés depuis 2022 (dont près de 80 % dédiés à la premiumisation et à l'expérience client).
- **Accélération du développement en 2025**, par l'extension de sites existants, l'ouverture de nouvelles destinations ou la signature de nouveaux partenariats : **+3,2%** hors maeva (+5,2% pour l'ensemble des marques).
- **Perspectives 2026 bien orientées** : réservations touristiques sur l'hiver en hausse significative par rapport à l'exercice précédent, confirmant la résilience du tourisme local et l'attractivité des marques du Groupe, et poursuite du développement.
- **Fort du succès du plan stratégique RéInvention, de performances robustes et d'une situation financière assainie, le Groupe confirme son cap à horizon 2030 avec un objectif⁵ d'EBITDA ajusté de 270 millions d'euros.**

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

« L'exercice 2025 confirme la solidité du modèle économique du Groupe Pierre & Vacances – Center Parcs et la pertinence des décisions stratégiques prises depuis 2022. Avec près de 2 milliards d'euros de chiffre d'affaires et un EBITDA qui dépasse 180 millions d'euros, le Groupe confirme sa capacité à générer une croissance profitable dans un marché exigeant.

Cette performance repose avant tout sur l'attention que nous portons à nos clients et sur la qualité des expériences que nous leur proposons. Le niveau de satisfaction continue de progresser fortement, tout comme le taux de clients fidèles et la part des ventes directes, qui constituent aujourd'hui des atouts différenciants au sein du secteur.

En 2025, l'ensemble de nos marques ont poursuivi leur montée en gamme, porté par des investissements ciblés dans la premiumisation, l'innovation produit et l'amélioration continue de l'expérience client. Notre dynamique commerciale s'est appuyée sur une stratégie digitale performante et une discipline de coûts désormais pleinement ancrée dans nos modes de gestion.

Le Groupe aborde 2026 avec confiance : un portefeuille rénové, une plateforme multi-marques robuste, une base client locale et fidèle, ainsi que des opportunités de développement significatives en Europe. Nous sommes aujourd'hui dans la meilleure position pour poursuivre notre croissance, accélérer nos projets et créer de la valeur durable pour l'ensemble de nos partenaires. »

¹ 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 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, 12,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2025 et 4,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2026).

³ Prévision annoncée par communiqué le 28 mai 2025.

⁴ 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 ? ».

⁵ Objectif annoncé par communiqué le 29 septembre 2025

I. Principaux faits marquants de l'exercice

Poursuite de la hausse de la satisfaction clients

Sur l'exercice 2024/2025, le Groupe continue de séduire ses clients en plaçant leurs attentes au cœur de sa stratégie, avec une culture de service toujours plus développée. L'ensemble des marques enregistre ainsi une hausse des indices de satisfaction (NPS⁶) de sa clientèle, avec +6,3 points pour Center Parcs, +3,2 points pour Pierre & Vacances, + 8,0 points pour maeva et un indice plus stable 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 espaces communs pour proposer une offre premiumisée et toujours plus expérientielle.

Expansion du portefeuille opéré

Center Parcs a ouvert le 20 juin 2025, un 30^{ème} Domaine, le Center Parcs Nordborg Resort, son 1^{er} parc en Scandinavie et son 3^{ème} Domaine à être exploité en mandat de gestion. Le Domaine, qui comprend 440 cottages, a affiché des performances supérieures aux objectifs sur la période estivale.

Center Parcs a également bénéficié, au cours de l'exercice, de l'extension de Domaines existants : Villages Nature avec 193 cottages premium & VIP, Landes de Gascogne avec 17 maisons dans les arbres, et Park Eifel en Allemagne avec 30 nouveaux cottages.

Pierre & Vacances poursuit également sa stratégie de développement avec, au cours de l'exercice, l'ouverture de 5 hôtels et résidences en Espagne, 1 résidence en Italie, 1 résidence en France et 1 hôtel en Andorre (pour un total d'environ 700 unités d'hébergements). La marque a par ailleurs annoncé avoir signé, le 24 septembre 2025, un partenariat avec SWISSPEAK Resorts pour développer une nouvelle offre d'hospitalité alpine en Suisse (commercialisation de 4 résidences – 340 unités d'hébergement – à la montagne dès 2026).

Maeva a 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. La marque a également fait l'acquisition, au 30 septembre 2025, de Parcel Tiny House, pionnier depuis 2020 de l'expérience en tiny house (hébergements écologiques) au cœur des exploitations agricoles.

Enfin, Adagio a ouvert 2 apart-hotels en Europe, Adagio Original London City East et Adagio Original Stuttgart NeckarPark, et conclu, le 4 novembre 2025, un partenariat stratégique avec le groupe de services immobiliers Sergic pour l'exploitation, en mandat de gestion, de 9 sites pris à bail par Sergic et représentant un ensemble de 1,152 clés.

Revue des options stratégiques

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'est profondément transformé en déployant avec succès une stratégie de croissance rentable, centrée sur l'expérience client et l'excellence opérationnelle. Dans ce contexte, le Conseil d'Administration a annoncé, le 18 juin 2025, une revue des options stratégiques du Groupe et le lancement de la mise à jour de son plan d'affaires pluriannuel afin d'intégrer les dernières avancées des marques et ouvrir un nouveau chapitre de son histoire.

Le 29 septembre 2025, le Groupe a annoncé un objectif d'EBITDA ajusté de 270 millions d'euros en 2030. Cet objectif intègre, au-delà de la création de valeur générée par la poursuite du plan RéInvention soutenu par les actionnaires de référence, des leviers identifiés⁷ dans le cadre de la revue des options stratégiques du Groupe dans le contexte d'un changement actionnarial. La revue de ces options a par ailleurs mis en évidence des opportunités additionnelles, y compris de croissance externe, susceptibles de révéler le plein potentiel du Groupe et celui de ses marques en cas d'évolution capitalistique et de financements complémentaires.

⁶ 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 ? ».

⁷ Les leviers intégrés au plan d'affaires du Groupe en cas d'évolution du capital représentent 30 millions d'euros d'EBITDA à horizon 2030 et nécessitent 27 millions d'euros d'investissements à financer par le Groupe (distribution augmentée et IA, accélération du développement et de la montée en gamme de l'offre...).

II. Activité et résultats de l'exercice 2024/2025 (1^{er} oct. 2024 au 30 sept. 2025) selon le Reporting opérationnel

2.1 Comptes IFRS et 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 suivants, définis conformément à la norme IFRS 8⁸ :

- **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 et l'activité de la Direction de l'Asset management⁹ ;
- **Maeva**, plateforme de distribution et services, opérant les marques maeva.com, Campings maeva, maeva Home, La France du Nord au Sud, Vacansoleil et Parcel Tiny House ;
- **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**¹⁰ et **Senioriales**¹¹ ;
- 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 en annexe en fin de communiqué.

2.2. Chiffres d'affaires consolidés selon le Reporting opérationnel

Chiffre d'affaires économique, en m€	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024	Evolution
Center Parcs	1 189,3	1 154,2	+3,0%
Tourisme	1 158,5	1 119,0	+3,5%
Hébergement	900,3	873,3	+3,1%
Autres activités touristiques	258,2	245,7	+5,1%
Autres	30,9	35,2	-12,4%
Pierre & Vacances	397,1	384,7	+3,2%
Hébergement	324,7	313,5	+3,6%
Autres activités touristiques	72,3	71,2	+1,7%
Adagio	238,5	230,1	+3,7%
Hébergement	214,0	205,9	+3,9%
Autres activités touristiques	24,5	24,1	+1,6%
Maeva	80,7	72,6	+11,1%
Autres activités touristiques	80,7	72,6	+11,1%
Grands Projets & Senioriales	39,3	70,2	-44,0%
Corporate	1,2	1,3	-6,9%
TOTAL GROUPE	1 946,2	1 913,0	+1,7%
CA économique Tourisme	1 874,8	1 806,3	+3,8%
Hébergement	1 439,1	1 392,7	+3,3%
Autres activités touristiques	435,7	413,6	+5,3%
CA économique Autres	71,4	106,7	-33,1%

⁸ 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

⁹ Direction en charge notamment de la relation avec les bailleurs individuels et institutionnels

¹⁰ Direction en charge de la construction et réalisation des nouveaux actifs pour le compte du Groupe en France

¹¹ 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)

Chiffre d'affaires économique Tourisme

Le chiffre d'affaires des marques du Groupe est en hausse de +3,8% sur l'ensemble de l'exercice (à 1 874,8 millions d'euros), bénéficiant à la fois d'une croissance du chiffre d'affaires hébergement (+3,3%) et d'une hausse du chiffre d'affaires des autres activités touristiques¹² (+5,3%, dont +11,1% sur maeva et +4,7% pour les activités sur sites, croissance supérieure à celle de l'hébergement, illustrant une proposition d'offre toujours plus expérientielle).

Chiffre d'affaires Hébergement

Le chiffre d'affaires hébergement s'élève à 1 439,1 millions d'euros, en croissance de +3,3% par rapport à l'exercice précédent. Cette croissance est liée à la fois à la hausse des prix moyens de vente (+2,4%), portée par les investissements de premiumisation des sites, et du nombre de nuits vendues (+0,9%). Le taux d'occupation moyen sur l'exercice s'établit à 74,1% (+0,1 point) et le RevPar progresse de 2,8%.

Evolution des KPI 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	140,9	+2,4%	189,9	+4,1%	4 740 162	-1,0%	74,2%	-1,2 pt
Pierre & Vacances	82,3	+2,5%	124,4	+2,1%	2 611 016	+1,4%	73,0%	-0,3 pt
Adagio	82,6	+4,5%	109,8	-1,1%	1 948 602	+5,1%	75,7%	+3,9 pts
Total exercice								
2024/2025	111,3	+2,8%	154,7	+2,4%	9 299 780	+0,9%	74,1%	+0,1 pt

Sur l'exercice 2024/2025, l'activité est en croissance sur l'ensemble des marques :

- Pierre & Vacances : +3,6%

La progression de l'activité est liée à une hausse du prix moyen de vente (+2,1%) et du nombre de nuits vendues (+1,4%).

- Le chiffre d'affaires des destinations mer est en croissance de +3,3%, tiré par les résidences en Espagne qui bénéficient à la fois d'un effet prix (+4,5%) et un d'effet volume (+8,6% de nuits vendues) favorables.
- La destination montagne affiche également de bonnes performances avec une activité en hausse de 4,2% et un taux d'occupation en progression de 1,1 points à 86,6%.

- Center Parcs : +3,1%

Cette croissance, tirée par la hausse du prix moyen de vente (+4,1%) illustrant la montée en gamme des parcs, bénéficie :

- aux Domaines français (+6,0%), avec une activité portée notamment par les bonnes performances des nouveaux hébergements exploités dans le cadre de l'extension des Domaines de Villages Nature (193 cottages VIP et premium ouverts début mai et début juillet) et Landes de Gascogne (17 maisons dans les arbres ouverts durant l'été), permettant de compenser l'incidence de la fermeture complète du Domaine des Hauts de Bruyères pendant 2 mois au 1^{er} semestre de l'exercice ;
- aux Domaines situés au BNG¹³ (+1,6%), dont +3,1% aux Pays-Bas, +1,5% en Allemagne (bénéficiant également de l'extension de Park Eifel avec 30 nouveaux cottages VIP) et un léger retrait en Belgique (-0,9%).

- Adagio : +3,9%

La croissance des performances de l'exercice est tirée à la fois par la France (+2,8%), avec une activité particulièrement dynamique au 4^{ème} trimestre à Paris et en région parisienne¹⁴, et par les autres pays où la marque est opérée (+8,5%).

L'activité a été également soutenue par une nouvelle offre « famille¹⁵ » proposée sur le réseau, qui permet à Adagio d'accroître sa notoriété et la pénétration de l'enseigne auprès de cette clientèle.

La marque a enfin bénéficié de l'ouverture de 2 nouveaux aparthotels à Londres et à Stuttgart, qui par leur emplacement, la qualité des appartements et le positionnement tarifaire rencontrent un réel succès.

¹² Chiffre d'affaires liées aux activités sur sites (restauration, animations, boutiques, prestations de service...), honoraires de syndic & multipropriété, franchises et mandats de gestion, marges de commercialisation et chiffre d'affaires réalisé par la business line maeva

¹³ Belgique, Pays Bas, Allemagne

¹⁴ Pour rappel, le 4^{ème} trimestre de l'exercice précédent avait été marqué par un phénomène d'évitement de la capitale en amont des Jeux Olympiques

¹⁵ Offre structurelle proposée depuis mars 2025 sur la totalité du réseau Adagio : Deuxième studio à -50 % et petit-déjeuner offert pour les moins de 16 ans

Chiffre d'affaires des autres activités touristiques

Sur l'ensemble de l'exercice, le chiffre d'affaires des autres activités touristiques s'élève à 435,7 millions d'euros, en croissance de 5,3%. Cette progression est portée par :

- le dynamisme des activités de maeva (+11,1%), qui bénéficie de la poursuite du développement européen de son activité de distribution et de la croissance de ses activités de gestion et d'affiliation,
- la croissance des ventes sur sites (+4,7%, dont +6,7% sur les activités d'animation et +4,4% pour le chiffre d'affaires lié à la restauration).

A noter que le chiffre d'affaires des autres activités touristiques enregistre également les honoraires liés à l'exploitation des sites en asset-light.

Autres chiffres d'affaires :

Sur l'ensemble de l'exercice 2024/2025, le chiffre d'affaires des autres activités s'établit à 71,4 millions d'euros, à comparer à 106,7 millions d'euros sur l'exercice précédent (retrait sans incidence significative sur l'EBITDA et 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 30,9 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 35,2 millions d'euros en 2023/2024.
- des Senioriales pour 19,1 millions d'euros (vs 33,9 millions d'euros en 2023/2024).
- de la Direction des Grands Projets pour 20,2 millions d'euros, essentiellement liés à l'extension du Domaine Villages Nature Paris, à comparer à 36,3 millions d'euros en 2023/2024.

2.3. Résultats consolidés selon le Reporting opérationnel

	FY 2025 Reporting Opérationnel	FY 2024 Reporting Opérationnel
en millions d'euros		
Chiffre d'affaires économique	1 946,2	1 913,0
EBITDA ajusté	181,1	174,3
<i>en % du chiffre d'affaires Tourisme</i>	<i>9,7%</i>	<i>9,6%</i>
EBITDA ajusté par segment opérationnel		
Center Parcs ¹⁶	124,8	147,5
Pierre & Vacances	25,4	27,0
maeva	2,7	1,6
Adagio	26,0	22,7
Grands Projets & Senioriales	8,0	-17,8
Corporate	-5,8	-6,6
Résultat opérationnel courant	109,4	106,6
Charges et produits financiers	-15,3	-16,0
Autres charges et produits opérationnels	-25,6	-29,9
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0,2	0,3
Impôts	-28,1	-32,4
Résultat net	40,6	28,7

L'EBITDA du Groupe poursuit sa trajectoire de progression, porté par l'exécution continue du plan de transformation engagé depuis 2022. **L'activité touristique demeure robuste** (+69 millions d'euros de chiffre d'affaires par rapport à l'exercice précédent), soutenue par un taux d'occupation élevé (74 %) et par la hausse du prix moyen de vente qui traduit notamment la montée en gamme de l'offre.

Cette dynamique de chiffre d'affaires s'accompagne d'une **discipline renforcée sur les coûts**, matérialisée par le déploiement d'un programme qui a généré 77 millions d'euros d'économies cumulées depuis 2022 (vs. 56 millions d'euros cumulés¹⁷ au 30 septembre 2024) grâce notamment à des initiatives structurantes en matière d'achats, d'IT, d'optimisation des fonctions siège et d'efficacité opérationnelle. Ces efforts permettent de compenser largement l'incidence nette négative de l'inflation.

¹⁶ EBITDA incluant une activité résiduelle historique de commercialisation des actifs immobiliers belges, allemands et néerlandais (-1,6 million d'euros en 2025 et +0,1 million d'euros en 2024). Retraité de cette activité en run-off, Center Parcs génère un EBITDA ajusté de 126,4 millions d'euros en 2025 et de 147,4 millions d'euros en 2024.

¹⁷ Economies cumulées depuis l'exercice 2022

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

- 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, dont 4 millions d'euros pour Center Parcs et 1 million d'euros pour Pierre & Vacances) ;
- la comptabilisation, sur l'exercice 2023/2024, d'un produit non-récurrent de 10,9 millions d'euros correspondant à un complément d'aides gouvernementales allemandes pour Center Parcs au titre de la pandémie de Covid-19, ainsi qu'à l'octroi d'une subvention énergétique en France de 4,0 millions d'euros (2,7 millions d'euros pour Center Parcs et 1,3 millions d'euros pour Pierre & Vacances).

L'EBITDA de l'exercice 2024/2025 bénéficie en revanche d'une reprise de dépréciation des stocks immobiliers du Domaine Center Parcs des Landes de Gascogne (business line Grands Projets) pour un montant brut de 12,1 millions d'euros (évolution favorable des taux d'intérêts et du marché de l'immobilier).

Ainsi, en intégrant ces effets, l'EBITDA progresse de 174 millions d'euros en 2024 à 181 millions d'euros en 2025, confirmant l'amélioration structurelle de la rentabilité. La dynamique favorable du revenu, combinée aux efforts continus d'efficacité et à la rigueur de pilotage des coûts, positionne le Groupe dans une trajectoire solide et durable d'amélioration de ses marges tout en soutenant les investissements nécessaires à la qualité de l'expérience client et à la croissance future.

Les charges financières nettes s'établissent à -15,3 millions d'euros, vs. -16,0 millions d'euros sur l'exercice 2023/2024, du fait :

- de la diminution du coût de l'endettement brut (+15,6 millions d'euros), 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).
- partiellement compensées par la baisse des produits de trésorerie (-10,0 millions d'euros) et par la diminution des autres produits financiers (-4,9 millions d'euros), conséquence d'un produit relatif à une opération capitalistique réalisée au cours de l'exercice 2023/2024 sur une filiale détenue à 50%.

Les autres charges opérationnelles nettes représentent -25,6 millions d'euros sur l'exercice 2024/2025, 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 -12,2 millions d'euros (vs. -21,1 millions d'euros en 2023/2024) ;
- une charge de -7,5 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 (vs. -9,2 millions d'euros en 2023/2024)
- une charge de -3,3 millions d'euros liée à une dépréciation de créances dans le cadre du désengagement du Groupe de ses activités en Chine ;

La charge d'impôts s'élève à -28,1 millions d'euros sur l'exercice 2024/2025, provenant principalement d'une charge d'impôts en Allemagne, aux Pays-Bas et en France.

En 2025, le Groupe affiche une profitabilité nette pour le deuxième exercice consécutif, dégageant un résultat net positif à 40,6 millions d'euros.

2.4. Eléments bilanciels et endettement financier net selon le Reporting opérationnel

▪ Bilan simplifié

en millions d'euros	30.09.2025 Reporting Opérationnel	30.09.2024 Reporting Opérationnel	Variations
Ecart d'acquisition	146,1	142,5	+3,6
Immobilisations nettes	541,0	514,6	+26,4
Actifs en location financement	95,3	93,4	+1,9
TOTAL EMPLOIS	782,4	750,5	+31,9
Fonds propres	306,6	260,4	+46,2
Provisions pour risques et charges	51,1	52,5	-1,4
Dette financière nette	-45,4	-33,0	-12,4
Dette liée aux actifs en location financement	125,2	113,1	+12,1
BFR et autres	344,9	357,5	-12,6
TOTAL RESSOURCES	782,4	750,5	+31,9

Trésorerie financière nette

en millions d'euros	30/09/2025	30/09/2024	Variations
Dette financière brute	52,4	53,9	-1,5
Trésorerie	-97,7	-86,9	-10,8
Dette financière nette	-45,4	-33,0	-12,4

Le Groupe est en **position de trésorerie nette positive**.

Pour rappel, 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'Etat d'un montant en principal de 25 millions d'euros en utilisant ses liquidités disponibles. Afin de conserver la flexibilité du Groupe face à ses besoins saisonniers de liquidités, le Groupe a souscrit, en parallèle, auprès de ses prêteurs une ligne de crédit revolving (RCF) d'un montant de 205 millions d'euros. Au 30 septembre 2025, la ligne n'est pas tirée.

La dette financière brute au 30 septembre 2025 (52,4 millions d'euros) correspond principalement :

- aux crédits contractés par le Groupe dans le cadre du financement des programmes immobiliers destinés à être cédés pour 50,1 millions d'euros (principalement 37,1 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 0,9 million d'euros ;
- à des dépôts et cautionnements pour un montant de 0,7 million d'euros ;
- au crédit-bail sur Parcel Tiny House de 0,6 million d'euros ;
- à des intérêts courus pour un montant de 0,1 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'EBITDAR¹⁸ ajusté, un troisième vérifiant un minimum de liquidité et un dernier vérifiant un maximum de CAPEX par an. Au 30 septembre 2025, ces covenants sont respectés.

Le 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 sont calculés chaque 31 décembre. Au 31 décembre 2024, dernière date de calcul, ces covenants étaient respectés.

Génération de trésorerie opérationnelle

Au cours de l'exercice 2024/2025, le Groupe a généré une trésorerie opérationnelle de 73,9 millions d'euros, provenant de l'EBITDA (169,3 millions d'euros en impact cash) et de la variation positive du besoin en fonds de roulement (33,1 millions d'euros), permettant notamment de couvrir les CAPEX (-100,4 millions d'euros) et l'impôt (-28,0 millions d'euros).

en millions d'euros	30/09/2025	30/09/2024
EBITDA	181,1	174,3
Retraitements des éléments non-cash	-11,8	-20,0
EBITDA cash	169,3	154,3
Variation du besoin en fonds de roulement et autres	33,1	30,1
Capex	-100,4	-92,4
Impôts	-28,0	-24,1
Génération de trésorerie opérationnelle	73,9	67,9
	Taux de conversion	41%
Flux de financement	-18,0	-356,2
Autres flux non-récurrents	-45,1	-93,6
Variation de la trésorerie	+10,8	-381,9
Variation de la dette financière brute	+1,5	-336,0
Variation de la dette financière nette	+12,4	+45,9

¹⁸ EBITDAR ajusté = EBITDA ajusté retraité des loyers propriétaires

III. Perspectives 2026

- Le portefeuille de réservations touristiques engrangé à date pour le 1^{er} semestre de l'exercice 2025/2026 est en hausse significative par rapport à celui de l'exercice précédent pour l'ensemble des marques du Groupe et représente plus des 2/3 de l'objectif budgétré sur la période. La croissance de l'activité est tirée à la fois par une hausse du prix moyen de vente et par un effet volume.
- Le Groupe confirme sa prévision d'EBITDA ajusté à 185 millions d'euros pour l'exercice 2026.

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.

Compte de résultat

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2024/2025 en normes IFRS s'élève à 1 866,6 millions d'euros, à comparer à 1 818,0 millions d'euros en 2023/2024, soit une croissance de +2,7%, portée par les activités touristiques. Ces performances sont liées à la fois à une hausse des prix moyens de vente et du nombre de nuits vendues. Le résultat net du Groupe s'élève à +33,5 millions d'euros, intégrant notamment, au-delà de l'EBITDA de 572,1 millions d'euros, des dotations nettes aux amortissements et provisions pour (333,5) millions d'euros, des charges financières pour (192,0) millions d'euros, et d'autres charges opérationnelles pour (23,4) millions d'euros.

(en millions d'euros)	FY 2025 reporting opérationnel	Retraitements IFRS 11	Incidence IFRS 16	FY 2025 IFRS
Chiffre d'affaires	1 946,2	(67,6)	(12,0)	1 866,6
Achats et services extérieurs	(1 232,2)	+40,1	+416,0	(776,1)
<i>dont coûts des ventes des actifs immobiliers</i>	(62,2)	-	+12,0	(50,2)
<i>Dont loyers propriétaires</i>	(474,2)	+1,4	+401,3	(57,6)
Charges de personnel	(502,2)	+16,9	(1,0)	(486,3)
Autres charges et produits d'exploitation	(8,6)	+0,9	(2,9)	(10,6)
Dotations / reprises amort. et provisions	(93,8)	+2,2	(241,8)	(333,5)
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	109,4	(7,6)	+158,2	260,0
EBITDA AJUSTE	181,1	(9,1)	+400,0	572,1
Autres charges et produits opérationnels	(25,6)	+1,2	+1,0	(23,4)
Charges et produits financiers	(15,3)	+0,2	(176,8)	(192,0)
QP résultat sociétés mises en équivalence	0,2	+5,9	(0,6)	5,4
Impôts sur les résultats	(28,1)	-	+11,4	(16,6)
RESULTAT NET	40,6	(0,3)	(6,8)	33,5

(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)
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	106,6	(9,8)	+157,5	254,3
EBITDA AJUSTE	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)
RESULTAT NET	28,7	(0,7)	(0,4)	27,5

Groupe



Bilan

Le bilan IFRS du Groupe fait notamment apparaître une amélioration des fonds propres de +38,7 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent, enregistrant notamment le bénéfice de l'exercice de 33,5 millions d'euros. Les fonds propres demeurent négatifs au 30 septembre 2025 en raison de l'incidence de la norme IFRS 16, celle-ci ayant été appliquée selon la méthode rétrospective.

(en millions d'euros)	30 septembre 2025 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	30 septembre 2025 IFRS
Écarts d'acquisition	146,1	-	146,1
Immobilisations nettes	541,0	(9,3)	531,7
Actifs en location financement/Droits d'utilisation	95,3	+ 2 326,5	2 421,8
EMPLOIS	782,4	+ 2 317,2	3 099,6
Fonds propres	306,6	(648,8)	(342,2)
Provisions pour risques et charges	51,1	-	51,1
Dette financière nette	(45,4)	-	(45,4)
Dette liée aux actifs en loc. fin./Obligations locatives	125,2	+ 3 078,9	3 204,1
BFR et autres	344,9	(112,9)	232,0
RESSOURCES	782,4	+ 2 317,2	3 099,6

(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

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