

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 2026 et dont l'examen est en cours de finalisation par les Commissaires aux comptes.

RESULTATS SEMESTRIELS 2025/2026 (1^{er} octobre 2025 - 31 mars 2026)

- **Activité résiliente** avec un chiffre d'affaires¹ économique semestriel de +1,8% par rapport au 1^{er} semestre 2024/2025, dont +6,0% pour l'ensemble de ses marques touristiques.
- **Poursuite du développement de l'offre touristique** avec la signature de partenariats stratégiques pour Pierre & Vacances et Adagio, et la reprise de franchises sur le secteur des campings par maeva&co.
- **Hausse de la satisfaction clients** sur l'ensemble des marques.
- **Croissance attendue de l'activité et des résultats sur l'ensemble de l'exercice 2025/2026**, 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 185 millions d'euros**.

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

« Le premier semestre 2025/2026 confirme la pertinence et la robustesse de notre modèle. Dans un environnement international sous tension et malgré des vents contraires fiscaux aux Pays-Bas et en Belgique, le Groupe affiche une croissance de +6 % de ses activités touristiques, portée par l'ensemble de nos marques et par la progression conjointe du prix moyen de vente et du nombre de nuits vendues.

Cette performance traduit la force de notre positionnement sur le tourisme de proximité, plébiscité par une clientèle européenne en quête de destinations accessibles, qualitatives et porteuses de sens. Elle reflète aussi les bénéfices très concrets de notre stratégie de premiumisation et de notre capacité à enrichir notre offre dans les destinations les plus recherchées.

Je tiens à saluer l'engagement remarquable de nos équipes sur l'ensemble de nos sites : ce sont elles qui font vivre chaque jour cette expérience client de qualité dont la satisfaction continue de progresser sur l'ensemble de nos marques. Forts de cette dynamique et de l'exécution rigoureuse de notre plan de marche Beyond ReInvention, nous confirmons notre objectif d'EBITDA ajusté à 185 millions d'euros sur l'exercice. »

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, 12,3 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.

I. Principaux faits marquants du semestre

1.1.1 Développement de l'offre touristique

- **Partenariat entre Swisspeak Resorts et Pierre & Vacances**

Le 7 octobre 2025, Pierre & Vacances a annoncé la signature d'un partenariat avec Swisspeak Resorts pour développer une nouvelle offre d'hospitalité alpine en Suisse. Depuis avril 2026, 338 appartements répartis dans 4 résidences premium emblématiques sont commercialisés sous la marque Swisspeak Resorts by Pierre & Vacances, dans des destinations préservées des Alpes suisses. Le partenariat repose sur un modèle de franchise, dans lequel Swisspeak Resorts conserve son identité et son ancrage local, tout en bénéficiant de la notoriété de la marque, de la puissance commerciale reconnue et du savoir-faire en Revenue Management de Pierre & Vacances.

- **Partenariat stratégique entre le Groupe Sergic et Adagio**

Le 4 novembre 2025, Adagio a annoncé la signature d'un accord de reprise, en mandat de gestion, de 9 sites pris à bail par Sergic et représentant un ensemble de 1 152 clés. Il s'agit pour Adagio d'une opération d'envergure, avec une progression immédiate de +8% du nombre de clés exploitées par la marque, une accélération de son développement sur son marché historique, la France, et un renforcement de sa position de leader européen.

- **Reprise des franchises Camping Paradis et Ushuaïa Villages par maeva&co**

Le 5 janvier 2026, maeva&co franchit une étape structurante de son développement sur le marché de l'hôtellerie de plein air avec la reprise des franchises Camping Paradis (90 sites) et Ushuaïa Villages (20 sites) - deux marques phares exploitées dans le cadre de licences concédées respectivement par JLA Productions représentée par son agent TF1 Licensing, et le groupe TF1 - et de l'activité Mistercamp, acteur historique du marché.

Cette opération s'inscrit dans une logique de continuité et de croissance, marquant une nouvelle phase de développement stratégique pour maeva&co sur le secteur du camping, et fait de maeva&co le 1^{er} franchiseur d'hôtellerie de plein air en France, avec plus de 150 campings indépendants.

1.1.2 Lancement d'un programme de fidélité par Center Parcs

Le 2 décembre 2025, Center Parcs Europe a annoncé le lancement de Friends, son nouveau programme de fidélité.

Contrairement aux programmes traditionnels de points, Friends mise sur la progression, tout en tenant compte des différentes façons d'être fidèle à la marque : chaque séjour enrichit le profil du client, lui permettant de débloquer des badges et des niveaux qui ouvrent l'accès à des avantages exclusifs et cumulables.

Avec Friends, Center Parcs franchit une étape majeure dans la relation avec ses clients. Avec près de 50 % de sa clientèle déjà fidèle, reconnaître et valoriser cet engagement est un moteur direct de satisfaction et de recommandation. Ce programme est également un levier stratégique pour stimuler le deuxième séjour, un facteur déterminant dans la dynamique de fidélisation, tout en réduisant le délai moyen entre deux séjours.

1.1.3 Hausse de la TVA à taux réduit aux Pays-Bas et en Belgique affectant l'activité de Center Parcs

Le gouvernement néerlandais a annoncé une hausse du taux de TVA de 9 % à 21 % à partir du 1^{er} janvier 2026 sur les prestations d'hébergement. Cet élément exogène impacte négativement l'activité de Center Parcs à hauteur de 21 millions d'euros sur l'exercice 2026, et de 29 millions d'euros en année pleine, avant prise en compte de mesures d'atténuation.

En Belgique, une réforme des taux de TVA entrée en vigueur le 1^{er} mars 2026 stipule une hausse ciblée du taux réduit applicable notamment aux activités d'hébergement touristique. Les prestations concernées (hébergements meublés, campings et services associés) passent ainsi de 6 % à 12 %, dans le cadre des mesures budgétaires fédérales. L'incidence de cette hausse de TVA en Belgique, ainsi que les mesures d'atténuation associées, sont en cours d'estimation et d'implémentation par le Groupe.

Ces impacts ont d'ores et déjà été intégrés dans la confirmation de l'atteinte des objectifs d'EBITDA annoncés par voie de communiqué le 29 septembre dernier.

II. Résultats du 1^{er} semestre 2025/2026 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'intègrent pas l'application de la norme IFRS 16.

Par ailleurs, les résultats du Groupe sont présentés selon les secteurs opérationnels suivants³ :

- **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 ;
- **maeva&co**, regroupant (i) les activités de distribution de séjours en France et en Europe opérées notamment sous les marques maeva.com et Vacansoleil, (ii) les activités de franchise en camping et hôtellerie de plein air, opérées sous les marques Campings maeva, Camping Paradis et Ushuaïa Villages, (iii) l'activité de location saisonnière de biens de particuliers, opérée au travers d'un réseau de 40 agences portant des marques locales et (iv) les activités d'agritourisme opérées par la marque Parcel ;
- **Adagio**, regroupant l'exploitation des résidences urbaines prises à bail par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs et confiées en mandat de gestion à la joint-venture Adagio SAS, ainsi que l'exploitation des sites directement pris à bail par la joint-venture ;
- un secteur opérationnel regroupant la **Direction des Grands Projets**⁴ et **Senioriales**⁵ ;
- 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.

2.1. Chiffres d'affaires consolidés selon le Reporting opérationnel

Chiffre d'affaires économique, en m€	1 ^{er} semestre 2025/26	1 ^{er} semestre 2024/25	Evolution
Center Parcs	495,4	483,9	+2,4%
Tourisme	492,5	464,7	+6,0%
<i>Hébergement</i>	377,9	357,3	+5,8%
<i>Autres activités touristiques</i>	114,6	107,4	+6,7%
Autres	2,9	19,2	-84,7%
Pierre & Vacances	172,9	162,8	+6,2%
<i>Hébergement</i>	143,7	133,6	+7,5%
<i>Autres activités touristiques</i>	29,2	29,2	+0,1%
Adagio	109,6	103,9	+5,5%
<i>Hébergement</i>	98,1	92,7	+5,8%
<i>Autres activités touristiques</i>	11,5	11,2	+2,8%
maeva&co	30,8	28,9	+6,6%
<i>Autres activités touristiques</i>	30,8	28,9	+6,6%
Grands Projets & Senioriales	7,3	22,1	-67,1%
Corporate	0,8	0,6	+22,9%
Total Groupe	816,8	802,1	+1,8%
CA économique Tourisme	805,8	760,3	+6,0%
<i>Hébergement</i>	619,7	583,6	+6,2%
<i>Autres activités touristiques</i>	186,1	176,6	+5,4%
CA économique Autres	11,0	41,9	-73,7%

³ Secteurs opérationnels définis conformément à la norme IFRS 8 (cf. Document d'Enregistrement Universel, page 226, déposé auprès de l'AMF le 19 décembre 2025)

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, en mandat de gestion, de résidences non médicalisées

Chiffre d'affaires économique - Tourisme

Le chiffre d'affaires des marques du Groupe est en hausse de **+6,0%** sur le 1^{er} semestre de l'exercice (à 805,8 millions d'euros), bénéficiant à la fois d'une croissance du chiffre d'affaires hébergement (+6,2%) et d'une hausse du chiffre d'affaires des autres activités touristiques⁶ (+5,4%, dont +6,6% sur maeva&co et +5,6% pour les activités sur sites).

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 **619,7 millions d'euros au 1^{er} semestre 2025/2026, en hausse de +6,2% par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice précédent**, bénéficiant de la croissance de l'ensemble des indicateurs clés de performance opérationnels (prix et volume) et portant sur toutes les marques.

Evolution des principaux indicateurs clés de performance opérationnels

	RevPar		Prix moyen de vente <i>(par nuit, pour un hébergement)</i>		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	117,3	+2,9%	171,9	+1,5%	2 198 896	+4,2%	68,3%	+0,9 pt
Pierre & Vacances	83,4	+3,6%	142,9	+3,6%	1 005 627	+3,8%	65,4%	-0,5 pt
Adagio	76,7	+5,9%	101,8	+0,4%	963 577	+5,4%	76,3%	+4,2 pt
1^{er} semestre 2025/2026	99,6	+3,6%	148,7	+1,7%	4 168 100	+4,4%	69,1%	+1,2 pt

Evolution du chiffre d'affaires hébergement par marques

Au 1^{er} semestre de l'exercice 2025/2026, l'activité est en croissance sur l'ensemble des marques :

- **Center Parcs : +5,8%**

Cette croissance, tirée à la fois par la hausse du nombre de nuits vendues (+4,2%) et par la progression du prix moyen de vente (+1,5%), bénéficie à la fois :

- aux Domaines français : +8,8% (avec notamment de bonnes performances de l'extension du Domaine Villages Nature Paris) et +5,2% hors incidence de la fermeture complète du Domaine des Hauts de Bruyères pendant 2 mois sur le 1^{er} trimestre 2024/2025 (rénovation qui porte ses fruits avec une progression de RevPar de près de 20%) ;
- aux Domaines situés au BNG⁷ : +4,1%, dont +5,8% en Allemagne, +4,1% en Belgique et +2,7% aux Pays-Bas.

- **Pierre & Vacances : +7,5%**

La progression du chiffre d'affaires de la marque, liée à une hausse du prix moyen de vente (+3,6%) et du nombre de nuits vendues (+3,8%), est tirée à la fois par :

- la croissance des performances des résidences montagne (+9,5%), qui bénéficient notamment de l'ouverture de la 1^{ère} tranche de la nouvelle résidence 4 étoiles Capella à Avoriaz et d'un taux d'occupation élevé (93,1% sur le semestre et 96% sur le 2^{ème} trimestre) et d'une hausse du prix moyen de vente (+4,5%),
- la hausse du chiffre d'affaires des sites mer, en France et en Espagne (+4,4%, dont +3,3% d'effet volume et +1,1% d'effet prix).

- **Adagio : +5,8%**

La croissance de l'activité au 1^{er} semestre 2025/2026 est essentiellement liée à la hausse du nombre de nuits vendues (+5,4%), bénéficiant notamment d'un effet offre avec 2 nouveaux appartohotels à Londres et à Stuttgart (ouverture été 2025).

La marque affiche un taux d'occupation moyen à 76,3%, en hausse de 4,2 points par rapport à l'exercice précédent.

⁶ 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&co

⁷ Belgique, Pays Bas, Allemagne

Chiffre d'affaires des autres activités touristiques⁸

Au 1^{er} semestre de l'exercice 2025/2026, le chiffre d'affaires des autres activités touristiques s'élève à 186,1 millions d'euros, en croissance de 5,4% par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice précédent, porté par maeva&co (+6,6% sur le semestre) et par la croissance des ventes sur site (+5,6%, dont +6,4% sur les activités d'animation et +5,0% pour le chiffre d'affaires lié aux activités de restauration).

Chiffre d'affaires économique - Autres

Au 1^{er} semestre de l'exercice 2025/2026, le chiffre d'affaires des autres activités s'établit à 11,0 millions d'euros, en retrait par rapport au 1^{er} semestre 2024/2025 (41,9 millions d'euros), 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 2,5 millions d'euros, à comparer à 18,7 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024/2025 (lié principalement à la rénovation du Domaine des Hauts de Bruyères en France et à l'extension du Domaine Park Eifel en Allemagne) ;
- des Senioriales pour 5,5 millions d'euros (vs 10,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024/2025) ;
- de la Direction des Grands Projets : 1,7 million d'euros (vs 11,9 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024/2025, dont 10,6 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.

<i>Reporting Opérationnel, en millions d'euros</i>	1^{er} semestre 2025/26	1^{er} semestre 2024/25
Chiffre d'affaires économique	816,8	802,1
EBITDA ajusté	-41,6	-40,3
Center Parcs	-49,6	-46,4
Pierre & Vacances	5,0	-5,4
maeva&co	-1,5	-1,7
Adagio	3,4	2,9
Grands Projets & Senioriales	3,4	12,7
Corporate	-2,2	-2,4
Résultat opérationnel courant	-77,7	-74,4
Charges et produits financiers	-7,1	-8,2
Autres charges et produits opérationnels	-17,4	-13,2
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-
Impôts	0,8	-6,2
Résultat net	-101,4	-102,0

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&co

L'**EBITDA ajusté** au 1^{er} semestre 2025/2026 s'établit à -41,6 millions d'euros, contre -40,3 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024/2025.

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

- la hausse de la TVA à taux réduit aux Pays-Bas et en Belgique (incidence négative de -3,2 millions d'euros sur l'EBITDA de Center Parcs au 1^{er} semestre 2025/2026) ;
- le moindre bénéfice de l'économie de loyers réalisée par le projet Villages Nature suite aux accords signés en décembre 2022 (4,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2025/2026 contre 12,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2024/2025, représentant un différentiel de -3,6 millions d'euros au 1^{er} semestre) ;
- la comptabilisation, au 1^{er} semestre 2024/2025, d'éléments non-récurrents, notamment :
 - une reprise de dépréciation des stocks immobiliers du Domaine Center Parcs des Landes de Gascogne pour 12,1 millions d'euros,
 - un manque à gagner estimé à 5 millions d'euros lié à la fermeture complète du Domaine Center Parcs des Hauts de Bruyères en octobre et novembre 2024 (travaux de rénovation des équipements centraux) et aux travaux de réhabilitation de la résidence Pierre & Vacances - Avoriaz l'Hermine (1^{ère} tranche).

À base comparable, l'EBITDA ajusté s'améliore ainsi de plus de **12,5 millions d'euros** par rapport au 1^{er} semestre 2024/2025, bénéficiant à la fois de la croissance de l'activité et de la réalisation d'économies complémentaires dans le cadre de l'exécution du plan Beyond ReInvention.

Les charges financières nettes s'établissent à -7,1 millions d'euros, contre -8,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024/2025, en diminution liée notamment à la réduction significative du tirage de la ligne de crédit revolving (RCF), dont le montant maximal tiré est passé de 150 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024/2025 à 90 millions d'euros au 1^{er} semestre 2025/2026. Cette évolution témoigne de la poursuite de l'amélioration de la dynamique financière du Groupe, portée par la croissance du chiffre d'affaires et une gestion rigoureuse du besoin en fonds de roulement.

Les autres charges opérationnelles nettes représentent -17,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2025/2026 (contre -13,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024/2025), intégrant principalement :

- une charge de -8,8 millions d'euros liée à la comptabilisation des coûts de mise en place du nouveau programme de fidélité *Friends* de Center Parcs. Le programme étant rétroactif, le coût des avantages des séjours réalisés par les clients éligibles sur la période de rétroactivité (3 ans) est enregistré comme une charge commerciale en contrepartie d'un passif sur contrat ;
- 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 -3,9 millions d'euros (dont -2,8 millions d'euros liés au projet de revue des options stratégiques) ;
- une charge de -3,5 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.

Le produit d'impôts s'élève à 0,8 million d'euros au 1^{er} semestre 2025/2026, provenant essentiellement de la reconnaissance d'un produit d'impôt différé en Allemagne et aux Pays-Bas.

La perte nette du Groupe s'établit à -101,4 millions d'euros, en légère amélioration par rapport au 1^{er} semestre 2024/2025.

2.3. Éléments bilanciels et endettement financier net selon le Reporting opérationnel

Bilan simplifié

<i>en millions d'euros</i>	31/03/2026 <i>reporting opérationnel</i>	30/09/2025 <i>reporting opérationnel</i>	Evolution
Ecart d'acquisition	147,2	146,1	+1,1
Immobilisations nettes	542,9	541,0	+1,9
Actifs en location financement	91,8	95,3	-3,5
TOTAL EMPLOIS	782,0	782,4	-0,4
Fonds propres	209,3	306,6	-97,3
Provisions pour risques et charges	49,6	51,1	-1,5
Dette financière nette	-21,3	-45,4	+24,0
Dette liée aux actifs en location financement	122,7	125,2	-2,5
BFR et autres	421,7	344,9	+76,8
TOTAL RESSOURCES	782,0	782,4	-0,4

Dette financière nette

<i>en millions d'euros</i>	31/03/2026	30/09/2025	Evolution
Dette financière brute	54,8	52,4	+2,4
Trésorerie	-76,2	-97,7	+21,5
Dette financière nette	-21,3	-45,4	+24,0

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

La **dette financière brute au 31 mars 2026** (54,8 millions d'euros) correspond ainsi principalement :

- aux **crédits contractés par le Groupe dans le cadre du financement des programmes immobiliers** destinés à être cédés pour 48,7 millions d'euros (36,2 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 4,7 millions 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 0,2 million d'euros ;

Au cours du 1^{er} semestre de l'exercice, dans le cadre de la ligne de crédit revolving d'un montant de 205 millions d'euros souscrite le 23 juillet 2024, le Groupe a effectué des tirages pour un montant maximal de 90 millions d'euros sur le semestre. Ceux-ci ont été intégralement remboursés sur la période. Par conséquent, au 31 mars 2026, la ligne n'est pas tirée.

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'EBITDAR⁹ ajusté, un troisième vérifiant un minimum de liquidité et un dernier vérifiant un maximum de CAPEX par an.

Au 31 mars 2026, 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 2025, dernière date de calcul, ces covenants étaient respectés.

⁹ EBITDAR ajusté = EBITDA ajusté retraité des loyers propriétaires

III. Perspectives

Revue Stratégique Groupe

Le 18 juin 2025, le Groupe a annoncé le lancement d'une revue de ses options stratégiques. L'objectif de cette démarche était d'explorer l'ensemble des opportunités afin de réaliser son plein potentiel, y compris au travers de discussions avec certains investisseurs susceptibles d'aboutir à une évolution de la structure actionnariale du Groupe.

Le Groupe poursuit les discussions et communiquera sur l'issue de sa revue stratégique dans les semaines à venir.

Objectif financier

Compte tenu des réservations touristiques à date sur le second semestre (qui représentent plus de 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, et confirme l'objectif d' EBITDA ajusté de 185 millions d'euros sur l'ensemble de l'exercice, démontrant la résilience du Groupe dans un contexte géopolitique difficile.

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 2026.

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

Compte de résultat

(en millions d'euros)	S1 2026 reporting opérationnel	Retraitements IFRS 11	Incidence IFRS 16	S1 2026 IFRS
Chiffre d'affaires	816,8	-28,1	-0,4	788,3
Achats et services extérieurs	-588,9	+18,0	+205,6	-365,3
<i>Dont coûts des ventes des actifs immobiliers</i>	-4,3	-	+0,4	-3,9
<i>Dont loyers propriétaires</i>	-239,9	+9,4	+204,0	-26,5
Charges de personnel	-251,0	+8,7	-0,7	-243,0
Autres charges et produits d'exploitation	-5,2	+0,4	+2,0	-2,7
Dotations / reprises amort. et provisions	-49,4	+1,2	-116,0	-164,1
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	-77,7	+0,3	+90,6	13,2
<i>EBITDA AJUSTE</i>	<i>-41,6</i>	<i>-0,5</i>	<i>+206,6</i>	<i>164,5</i>
Autres charges et produits opérationnels	-17,4	+1,0	+0,7	-15,7
Charges et produits financiers	-7,1	-0,1	-86,6	-93,8
QP résultat sociétés mises en équivalence	-	-2,7	-0,4	-3,0
Impôts sur les résultats	0,8	+1,4	+1,6	3,8
RESULTAT NET	-101,4	-	+5,9	-95,5

(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
<i>EBITDA AJUSTE</i>	<i>-40,3</i>	<i>-0,9</i>	<i>+192,9</i>	<i>151,7</i>
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

Le chiffre d'affaires du Groupe en normes IFRS s'établit à 788,3 millions d'euros, en progression de +3,0% % par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice précédent, bénéficiant à la fois d'une croissance des taux d'occupation et des prix de vente.

Le résultat net du Groupe s'établit à -95,5 millions d'euros, intégrant notamment, au-delà de l'EBITDA de 164,5 millions d'euros, des dotations nettes aux amortissements et provision pour -164,1 millions d'euros et des charges financières pour -93,8 millions d'euros.

Bilan

(en millions d'euros)	S1 2026 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	S1 2026 IFRS
Écarts d'acquisition	147,2	-	147,2
Immobilisations nettes	542,9	-10,7	532,2
Actifs en location financement/Droits d'utilisation	91,8	+ 2 281,8	2 373,7
EMPLOIS	782,0	+ 2 271,1	3 053,1
Fonds propres	209,3	-643,8	-434,5
Provisions pour risques et charges	49,6	-	49,6
Dette financière nette	-21,3	-	-21,3
Dette liée aux actifs en loc. fin./Obligations locatives	122,7	+ 3 029,9	3 152,6
BFR et autres	421,7	-115,0	306,7
RESSOURCES	782,0	+ 2 271,1	3 053,1

(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

Le bilan IFRS du Groupe fait apparaître notamment :

- une diminution des fonds propres de - 92,3 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 2026 en raison de l'incidence de la norme IFRS 16, celle-ci ayant été appliquée selon la méthode rétrospective ;
- une trésorerie nette en diminution, du fait de la consommation de trésorerie structurelle générée 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