

Ce communiqué présente des résultats consolidés établis selon les normes IFRS, arrêtés par le Conseil d'Administration de Pierre & Vacances SA le 2 décembre 2024 et en cours d'audit par les commissaires aux comptes.

**RETOUR A UN RESULTAT NET POSITIF EN 2024,
PERFORMANCES OPERATIONNELLES SOLIDES ET STRUCTURE FINANCIERE ASSAINIE,
VALIDANT LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU GROUPE PIERRE & VACANCES – CENTER PARCS**

- Dans un environnement resté complexe sur l'ensemble de l'exercice (pouvoir d'achat en berne, environnement économique dégradé, instabilité politique et JO en France, ...), le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs enregistre des **performances robustes, en croissance pour la 4^{ème} année consécutive**, avec :
 - un **chiffre d'affaires¹ à 1,9 milliard d'euros**, dont **1,8 milliard d'euros pour les marques touristiques**, en hausse de **+3,7%**,
 - un **EBITDA ajusté² à 174 millions d'euros³** (soit plus du double de celui enregistré en 2019), supérieur à la guidance⁴, et en progression par rapport à l'exercice précédent de **+37 millions d'euros**,
 - Un **retour à un résultat net positif** après plus d'une décennie de pertes nettes, à 29 millions d'euros.
- Une **structure financière assainie et solide**, avec une **génération de trésorerie opérationnelle⁵** de 68 millions d'euros, une **trésorerie nette** de 33 millions d'euros et une **dette refinancée** avec la mise en place d'une ligne RCF⁶ en juillet 2024, confirmant la sortie définitive de la période de restructuration (levée de la « Fiducie-sûreté »), assouplissement des covenants...);
- Ces performances sont le reflet de la bonne dynamique du plan stratégique RéInvention qui recentre les marques sur une offre premiumisée et toujours plus expérientielle. Nos initiatives en faveur de la satisfaction clients portent leurs fruits, avec des indices en hausse pour l'ensemble du Groupe, et des résultats particulièrement remarquables pour la marque Pierre & Vacances, dont l'EBITDA triple en un an.
- Fort de ces résultats et de la pertinence de son modèle, le Groupe confirme sa **trajectoire de croissance de l'EBITDA en FY2025** pour atteindre **ses objectifs⁷ d'ici à 2026 et 2028** (EBITDA ajusté Groupe de 200 millions d'euros en 2026 et de 220 millions d'euros en 2028).

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

« Les résultats de l'exercice, en croissance pour la 4^{ème} année consécutive, témoignent une nouvelle fois de la capacité du Groupe à réaliser des performances robustes et à relever des défis dans un contexte difficile. Le Groupe renoue avec la rentabilité nette, toutes les marques touristiques contribuant à un niveau record de rentabilité opérationnelle en 2024, dépassant avec un an d'avance les objectifs fixés lors du lancement de notre plan RéInvention.

Bénéficiant d'une structure financière saine et fort d'une exécution rigoureuse de sa stratégie, le Groupe a posé des bases solides pour faire de ses marques des piliers de croissance durable, plaçant l'expérience client au cœur de sa stratégie et assumant pleinement ses responsabilités pour le développement d'un tourisme de proximité à impact positif.

Ces résultats sont le fruit de l'engagement et du professionnalisme de nos collaborateurs, la hausse de leur indice de satisfaction en 2024 allant de pair avec celle de nos clients.

Le soutien de nos actionnaires, l'implication de nos équipes et la force de nos marques nous donnent tous les atouts pour relever les challenges qui nous attendent, notamment celui d'atteindre une rentabilité opérationnelle de 10% pour un chiffre d'affaires de 2 milliards d'euros dès 2026 ».

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

³ Dont un produit non-récurrent net de 10,9 millions d'euros correspondant à un complément d'aides gouvernementales allemandes au titre de la pandémie de Covid-19.

⁴ Prévision annoncée par communiqué le 29 mai 2024.

⁵ Flux de trésorerie opérationnels, après capex et avant éléments non-récurrents et flux liés aux activités de financement.

⁶ Revolving Credit Facility

⁷ Données exprimées selon le Reporting Opérationnel. Ces objectifs sont fondés sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par le Groupe à la date de leur établissement. Ces données, hypothèses et estimations sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement réglementaire, sanitaire, économique ou financier. La survenance d'un ou plusieurs risques décrits au chapitre 2 « Facteurs de risque » du Document d'Enregistrement Universel, pourrait avoir un impact sur les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe et donc venir remettre en cause sa capacité à réaliser ses objectifs et prévisions. Le Groupe ne prend donc aucun engagement, et ne donne aucune garantie vis-à-vis de la réalisation des objectifs présentés.

I. Principaux faits marquants de l'exercice

Refinancement de la dette corporate

Moins de deux ans après la finalisation des Opérations de Restructuration du Groupe intervenues le 16 septembre 2022 et fort des bonnes performances opérationnelles enregistrées depuis lors, le Groupe a obtenu, le 29 mai 2024, les accords de ses établissements prêteurs pour refinancer sa dette corporate.

Les opérations de refinancement ont été finalisées le 23 juillet avec :

- le remboursement par anticipation de la 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 les liquidités disponibles du Groupe. Ce remboursement a principalement eu pour conséquence la levée de la fiducie-sûreté accordée dans le cadre des Opérations de Restructuration du 16 septembre 2022, ainsi que l'assouplissement de certains covenants et engagements financiers.
- la mise en place d'une ligne de crédit revolving (RCF) d'un montant de 205 millions d'euros, à maturité 2029, contractée auprès des prêteurs historiques du Groupe. Elle est rémunérée au taux de l'EURIBOR augmenté d'une marge de 3,25 % par an (laquelle pourra être revue à la baisse en fonction du respect de ratios financiers).

La RCF est sécurisée par un nantissement portant sur 100 % des actions de CP Europe BV et sur les actions des filiales significatives de CP Holding et de CP Europe BV, ainsi que par un nantissement des créances de PV SA au titre des prêts intragroupes qui seront consentis à ses filiales au moyen de l'utilisation de la RCF.

Aides gouvernementales allemandes

Faisant suite au dépôt du dossier final de demande d'aides gouvernementales allemandes au titre de la pandémie de Covid-19 en mars 2024, le Groupe a enregistré en compte de résultat un complément d'aides pour un montant net de frais accessoires de 10,9 millions d'euros.

Cession des activités d'exploitation à bail de Senioriales

Le 28 décembre 2023, le Groupe a finalisé la cession de ses activités d'exploitation à bail de 29 résidences Senioriales au Groupe ACAPACE, actionnaire des marques Jardins d'Arcadie (résidences services seniors) et de Sandaya (hôtellerie de plein air). La reprise par ACAPACE de ce périmètre est effective au 1^{er} janvier 2024.

II. Activité et résultats de l'exercice 2023/2024 (1^{er} oct. 2023 au 30 sept. 2024) 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, i.e. :

- Center Parcs**, regroupant l'exploitation des Domaines commercialisés sous les marques Center Parcs, Sunparks et Villages Nature, et les activités de construction / rénovation d'actifs touristiques et de commercialisation immobilière ;
- Pierre & Vacances**, regroupant l'activité touristique réalisée en France et en Espagne sous la marque Pierre & Vacances, l'activité immobilière en Espagne, et l'activité de la Direction Développement et Asset management⁹
- maeva.com** (inclus dans le secteur opérationnel Pierre & Vacances¹⁰ jusqu'au 30 septembre 2023), plateforme de distribution et services, opérant les marques maeva.com, Campings maeva, maeva Home, La France du Nord au Sud et Vacansoleil ;
- Adagio**, regroupant l'exploitation des résidences urbaines prises à bail par le Groupe et confiées en mandat de gestion à la joint-venture Adagio SAS, ainsi que l'exploitation des sites directement pris à bail par la joint-venture ;
- un secteur opérationnel regroupant la **Direction des Grands Projets**¹¹ et **Senioriales**¹² ;
- le secteur opérationnel **Corporate** regroupant essentiellement les activités de Holding.

Le Reporting opérationnel du Groupe est présenté en Note 5 – Informations par secteur opérationnel de l'annexe aux comptes consolidés annuels. Un tableau de réconciliation avec les états financiers primaires est présenté ci-après.

⁸ Se reporter au Document d'Enregistrement Universel, p186, déposé auprès de l'AMF le 21 décembre 2023 et disponible sur le site www.groupepvc.com

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

¹⁰ Le Groupe a extériorisé le secteur opérationnel maeva.com dans un souci d'amélioration de la lisibilité de la performance de cette business line et a par conséquent retraité l'information comparative historique présentée dans ce communiqué.

¹¹ Direction en charge de la construction et réalisation des nouveaux actifs pour le compte du Groupe en France

¹² 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)

2.2. Chiffres d'affaires consolidés selon le Reporting opérationnel

en m€		FY 23/24 Reporting Opérationnel	FY 22/23 Reporting Opérationnel	Evolution
Center Parcs		1 154,2	1 170,0	-1,4%
	<i>dont CA des activités touristiques</i>	1 119,0	1 082,7	+3,4%
	<i>dont CA Hébergement</i>	873,3	850,2	+2,7%
Pierre & Vacances		384,7	365,0*	+5,4%
	<i>dont CA des activités touristiques</i>	384,7	364,7	+5,5%
	<i>dont CA Hébergement</i>	313,5	298,5	+5,0%
Adagio		230,1	232,5	-1,0%
	<i>dont CA des activités touristiques</i>	230,1	232,5	-1,0%
	<i>dont CA Hébergement</i>	205,9	208,6	-1,3%
maeva.com		72,6	61,6	+17,8%
	<i>dont CA des activités touristiques</i>	72,6	61,6	+17,8%
Grands Projets & Senioriales		70,2	83,8	-16,3%
Corporate		1,3	1,5	-15,3%
Total		1 913,0	1 914,6	-0,1%
CA des activités touristiques		1 806,3	1 741,5	+3,7%
	<i>CA Hébergement</i>	1 392,7	1 357,4	+2,6%
	<i>CA Autres activités touristiques¹³</i>	413,6	384,2	+7,7%
CA Autres		106,7	173,1	-38,4%

* retraité de l'extériorisation du secteur opérationnel maeva.com

Dans un environnement resté complexe sur l'ensemble de l'année (pouvoir d'achat en berne, environnement économique dégradé, instabilité politique et JO en France, ...), le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs clôture son exercice avec une **activité en croissance pour la 4^{ème} année consécutive**.

Sur l'ensemble de l'exercice 2023/2024, le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 1,9 milliard d'euros, dont 1,8 milliard d'euros pour les marques touristiques, en hausse de +3,7%, avec une croissance des activités sur sites encore supérieure à celle de l'hébergement, validant notre stratégie de déploiement d'expériences toujours plus riches et plébiscitées par nos clients.

Chiffre d'affaires des activités touristiques

Le chiffre d'affaires des marques du Groupe est en hausse de +3,7% sur l'ensemble de l'exercice (à 1 806,3 millions d'euros), bénéficiant à la fois d'une croissance du chiffre d'affaires hébergement (+2,6%) et d'une hausse du chiffre d'affaires des autres activités touristiques (+7,7%, dont +17,8% sur maeva.com et près de +6% de hausse des activités sur sites).

Chiffre d'affaires Hébergement

Evolution des KPI 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	137,5	+1,2%	182,4	+2,7%	4 788 171	+0,0%	75,4%	-1,2 pt
Pierre & Vacances	80,3	+6,6%	121,8	+1,3%	2 574 061	+3,7%	73,2%	+3,1 pts
Adagio	79,1	-2,7%	111,1	+2,3%	1 853 764	-3,5%	71,8%	-3,8 pts
Exercice 2023/2024	108,3	+2,0%	151,1	+2,3%	9 215 996	+0,3%	74,0%	-0,4 pt

¹³ Chiffre d'affaires liées aux activités sur sites (restauration, animations, boutiques, prestations de service...), honoraires de syndic & multipropriété, franchises et mandats de gestion, marges de commercialisation et chiffre d'affaires réalisé par la business line maeva.com

Le chiffre d'affaires hébergement s'élève à 1 392,7 millions d'euros sur l'ensemble de l'exercice 2023/2024, en hausse de +2,6% par rapport à l'exercice précédent (et de +30% par rapport à l'exercice 2019, période de référence pré-pandémie).

Cette croissance est liée à la fois à la hausse des prix moyens de vente (+2,3%), portée par les investissements de premiumisation des sites, et à celle du nombre de nuits vendues (+0,3%). Le taux d'occupation moyen sur l'exercice s'établit à 74,0% (-0,4 point) et le RevPar progresse de 2,0%.

L'activité a progressé pour toutes les marques du Groupe à l'exception d'Adagio, impactée en région parisienne par la période pré-Jeux Olympiques :

- **Pierre & Vacances : +5,0%**

La marque affiche une croissance d'activité à la fois en France (bénéficiant à l'ensemble des destinations mer et montagne) et en Espagne.

- Le chiffre d'affaires des résidences **en France** est en hausse de 1,9%, malgré une diminution¹⁴ du stock exploité à bail (-3,8% de nuits offertes par rapport à l'exercice précédent). A stock constant, l'activité est en progression, avec un RevPar en hausse de +6,0%. Le prix moyen progresse de 3,8% et le taux d'occupation de 1,3 point, à 74,1%.
- Le chiffre d'affaires des résidences **en Espagne** affiche une croissance à deux chiffres (+15,7%), en continuité de l'exercice précédent, portée par une progression du nombre de nuits vendues (+15,9%). Le RevPar est en hausse de 11,6%.

Toutes destinations confondues, la marque P&V enregistre une croissance du taux d'occupation de 3,1 points, à 73,2%. Le prix moyen de vente est en hausse de +1,3% et le RevPar progresse de +6,6%.

- **Center Parcs : +2,7%**

La croissance de l'activité, liée à une hausse du prix moyen de vente (+ 2,7%), bénéficie aux Domaines situés au BNG¹⁵ (+5,8%, dont +7,0% en Allemagne, +6,5% en Belgique et +4,3% aux Pays-Bas), les Domaines français ayant été pénalisés par l'indisponibilité partielle des cottages du Domaine des Hauts de Bruyères et du Domaine des Bois Francs, en rénovation au cours du premier semestre, et par des facteurs conjoncturels exogènes au 4^{ème} trimestre (météo maussade, effets JO, calendrier électoral ...).

Le RevPar, toutes destinations confondues, progresse de +1,2%.

- **Adagio : -1,3%**

Le retrait de l'activité est essentiellement imputable aux périodes pré et post Jeux Olympiques en Ile de France, avec un phénomène d'évitement de la capitale en amont des Jeux (baisse de la fréquentation des touristes étrangers, « travel bans » des entreprises) et une reprise tardive des réservations en septembre. Les appart'hôtels ont en revanche affiché un taux d'occupation de plus de 89% pendant les trois semaines de compétitions.

Chiffre d'affaires des autres activités touristiques

Sur l'ensemble de l'exercice, le chiffre d'affaires des autres activités touristiques s'élève à 413,6 millions d'euros, en croissance de 7,7%,

Cette progression est portée par une croissance confirmée des activités de maeva.com (+17,8%, bénéficiant notamment de la reprise de la marque Vacansoleil), et par la hausse des ventes sur sites (+5,8%), reflétant notre stratégie d'enrichissement de l'offre.

Autres chiffres d'affaires :

Sur l'ensemble de l'exercice 2023/2024, le chiffre d'affaires des autres activités s'établit à 106,7 millions d'euros, à comparer à 173,1 millions d'euros sur l'exercice précédent (retrait sans incidence significative sur l'EBITDA), composé principalement:

- des opérations de rénovation de Domaines Center Parcs pour le compte des propriétaires bailleurs, pour 35,2 millions d'euros (à comparer à 87,3 millions d'euros en 2022/2023).
- des Senioriales pour 33,9 millions d'euros (vs 61,7 millions d'euros en 2022/2023). Pour rappel, au 1^{er} janvier 2024, le Groupe a cédé une partie du périmètre Senioriales (activités d'exploitation à bail de résidences) au Groupe ACAPACE.
- de la Direction des Grands Projets pour 36,3 millions d'euros, essentiellement liés à l'extension du Domaine Villages Nature Paris, à comparer à 22,1 millions d'euros en 2022/2023.

¹⁴ Baisse du stock liée au non-renouvellement de baux

¹⁵ Belgique, Pays Bas, Allemagne

2.3. Résultats consolidés selon le Reporting opérationnel

en millions d'euros	FY 2024 Reporting Opérationnel	FY 2023 Reporting Opérationnel
Chiffre d'affaires	1 913,0	1 914,6
EBITDA ajusté	174,3	137,1
EBITDA ajusté par segment opérationnel		
Center Parcs	147,5	138,0
Pierre & Vacances	27,0	8,8
maeva.com	1,6	1,3
Adagio	22,7	34,4
Grands Projets & Senioriales	-17,8	-35,7
Corporate	-6,6	-9,8
Résultat opérationnel courant	106,6	90,1
Charges et produits financiers	-16,0	-24,7
Autres charges et produits opérationnels	-29,9	-59,1
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0,3	-0,2
Impôts	-32,4	-26,7
Résultat net	28,7	-20,6

L'EBITDA ajusté sur l'exercice 2023/2024 s'élève à un niveau record de 174,3 millions d'euros (soit plus du double de celui enregistré en 2019), supérieur à la guidance, et en progression de +37 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent.

Le Groupe bénéficie de la croissance de ses activités touristiques (+65 millions d'euros de chiffre d'affaires par rapport à l'exercice précédent), et des économies générées par l'exécution rigoureuse de son plan de maîtrise des coûts (56 millions d'euros cumulés¹⁶ au 30 septembre 2024 vs 38 millions d'euros au 30 septembre 2023), compensant largement l'incidence nette négative de l'inflation.

Les performances sont particulièrement remarquables pour la marque Pierre & Vacances, dont l'EBITDA triple sur l'exercice, porté par la hausse de l'activité, la rationalisation de son portefeuille (58% de stocks qualifiés « top performers¹⁷ » en FY2024, soit une hausse de 6 points en un an) et l'allègement de sa structure de coûts.

L'EBITDA ajusté de 174,3 millions d'euros en 2024 intègre également un produit non-récurrent net de 10,9 millions d'euros correspondant à un complément d'aides gouvernementales allemandes au titre de la pandémie de Covid-19.

Les charges financières nettes s'établissent à -16,0 millions d'euros sur l'exercice 2023/2024, en diminution de -8,7 millions d'euros par rapport à l'exercice 2022/2023 du fait de revenus liés aux placements financiers qui ont largement compensé la hausse des taux d'intérêt sur la dette brute.

Les autres charges opérationnelles nettes représentent -29,9 millions d'euros sur l'exercice 2023/2024, intégrant principalement :

- des coûts engagés (essentiellement honoraires et frais de personnel) dans le cadre des projets de transformation du Groupe et de la fermeture de certains sites pour un montant de -21,1 millions d'euros (vs. -15,4 millions d'euros en 2022/2023) ;
- une charge de -9,2 millions d'euros liée à la comptabilisation, selon la norme IFRS2, des plans d'attribution d'actions gratuites mis en place en parallèle des opérations de Restructuration du Groupe (vs. -12,4 millions d'euros en 2022/2023).

Pour rappel, les autres charges opérationnelles en 2023 s'élevaient à -59,1 millions d'euros, comprenant, en complément des éléments mentionnés supra, des dépréciations d'actifs et de stocks immobiliers (notamment sur Senioriales pour un montant de 55,5 millions d'euros), que compensait partiellement un produit de 21,1 millions d'euros lié à l'incidence de la prise de contrôle des entités du pôle Villages Nature.

La charge d'impôts s'élève à -32,4 millions d'euros sur l'exercice 2023/2024, provenant principalement d'une charge d'impôts en Allemagne, aux Pays-Bas et en Belgique.

En 2024, le Groupe renoue avec la profitabilité nette, dégageant un résultat net positif à 28,7 millions d'euros après plus d'une décennie de pertes.

¹⁶ Economies cumulées depuis l'exercice 2022.

¹⁷ Les sites catégorisés "Top performers" génèrent une contribution positive après coûts centraux

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

▪ Bilan simplifié

<i>en millions d'euros</i>	30/09/2024 Reporting Opérationnel	30/09/2023 Reporting Opérationnel	Variations
Ecart d'acquisition	142,5	140,1	+2,4
Immobilisations nettes	514,6	504,7	+9,9
Actifs en location financement	93,4	70,2	+23,2
TOTAL EMPLOIS	750,5	714,9	+35,6
Fonds propres	260,4	212,7	+47,7
Provisions pour risques et charges	52,5	71,0	-18,5
Dette financière nette	-33,0	-79,0	+45,9
Dette liée aux actifs en location financement	113,1	116,8	-3,7
BFR et autres	357,5	393,4	-35,9
TOTAL RESSOURCES	750,5	714,9	+35,6

Trésorerie financière nette

<i>en millions d'euros</i>	30/09/2024	30/09/2023	Variations
Dette financière brute	53,9	389,8	-336,0
Trésorerie	-86,9	-468,8	+381,9
Dette financière nette	-33,0	-79,0	+45,9

Le Groupe est en **position de trésorerie nette depuis trois exercices consécutifs**.

Le 23 juillet 2024, le Groupe a procédé au remboursement par anticipation de sa dette réinstallée d'un montant en principal de 303 millions d'euros et son prêt garanti par l'Etat d'un montant en principal de 25 millions d'euros en utilisant ses liquidités disponibles. Ce remboursement a entraîné la levée de la fiducie-sûreté mise en place dans le cadre des Opérations de Restructuration du 16 septembre 2022, ainsi que l'assouplissement des covenants bancaires et engagements financiers auxquels le Groupe était assujéti.

Afin de conserver la flexibilité du Groupe face à ses besoins saisonniers de liquidités, le Groupe a souscrit, en parallèle, auprès de ses prêteurs historiques une ligne de crédit revolving (RCF) d'un montant de 205 millions d'euros. Au 30 septembre 2024, la ligne n'est pas tirée.

Ce refinancement entrainera une baisse des frais financiers sur la durée du prêt.

La dette financière brute au 30 septembre 2024 (53,9 millions d'euros) correspond principalement :

- aux crédits contractés par le Groupe dans le cadre du financement des programmes immobiliers destinés à être cédés pour 51,6 millions d'euros (principalement 38,8 millions d'euros sur le programme Center Parcs du Lot-et-Garonne et 12,5 millions d'euros sur le programme d'Avoriaz) ;
- à divers crédits bancaires pour un montant de 1,4 million d'euros ;
- à des dépôts et cautionnements pour un montant de 0,6 million d'euros ;
- à des intérêts courus pour un montant de 0,2 million d'euros ;

Le montant de la **dette liée aux actifs en location financement** correspond principalement au retraitement des contrats de location financement concernant les équipements centraux du Center Parcs du Domaine du Lac d'Ailette.

Ratios bancaires

Le contrat régissant la ligne de crédit mise en place lors du refinancement de la dette du Groupe le 23 juillet 2024 prévoit le respect de 4 ratios financiers : un premier comparant la dette du Groupe avec l'EBITDA ajusté, un second comparant la dette du Groupe auquel on ajoute 5 fois la valeur des loyers propriétaires avec l'EBITDAR¹⁸ ajusté, un troisième vérifiant un minimum de liquidité et un dernier vérifiant un maximum de CAPEX par an. Au 30 septembre 2024, ces covenants sont respectés.

¹⁸ EBITDAR ajusté = EBITDA ajusté retraité des loyers propriétaires

Génération de trésorerie opérationnelle

Au cours de l'exercice 2023/2024, le Groupe a généré une trésorerie opérationnelle de 67,9 millions d'euros, provenant de l'EBITDA (154,3 millions d'euros en impact cash) et de la variation positive du besoin en fonds de roulement (30,1 millions d'euros), permettant notamment de couvrir les CAPEX (-92,4 millions d'euros) et l'impôt (-24,1 millions d'euros).

<i>en millions d'euros</i>	30/09/2024	30/09/2023
EBITDA	174,3	137,1
Retraitement des éléments non-cash	-20,0	23,8
EBITDA cash	154,3	160,9
Variation du besoin en fonds de roulement et autres	30,1	49,7
Capex	-92,4	-118,7
Impôts	-24,1	-36,2
Génération de trésorerie opérationnelle	67,9	55,6
Flux de financement	-356,2	-30,7
Autres flux non-récurrents	-93,6	-26,5
Variation de la trésorerie	-381,9	-1,5
Variation de la dette financière brute	-336,0	-13,7
Variation de la dette financière nette	+45,9	-12,2

III. Perspectives

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

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

Tout en restant attentif au contexte macro-économique difficile, le Groupe, fort de ses performances passées ayant démontré sa capacité de résilience, et soutenu par une exécution rigoureuse de son plan, confirme sa trajectoire de croissance de l'EBITDA en FY2025 pour atteindre ses objectifs¹⁹ de croissance financière et opérationnelle d'ici à 2026 et 2028 (EBITDA ajusté Groupe de 200 millions d'euros en 2026 et de 220 millions d'euros en 2028, dégageant une marge opérationnelle de 10%).

¹⁹ Données exprimées selon le Reporting Opérationnel. Ces objectifs sont fondés sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par le Groupe à la date de leur établissement. Ces données, hypothèses et estimations sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement réglementaire, sanitaire, économique ou financier. La survenance d'un ou plusieurs risques décrits au chapitre 2 « Facteurs de risque » du Document d'Enregistrement Universel, pourrait avoir un impact sur les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe et donc venir remettre en cause sa capacité à réaliser ses objectifs et prévisions. Le Groupe ne prend donc aucun engagement, et ne donne aucune garantie vis-à-vis de la réalisation des objectifs présentés.

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 5 – Informations par secteur opérationnel de l'annexe aux comptes consolidés au 30 septembre 2024.

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

Compte de résultat

(en millions d'euros)	FY 2024 reporting opérationnel	Retraitements IFRS 11	Incidence IFRS 16	FY 2024 IFRS
Chiffre d'affaires	1 913,0	(70,6)	(24,5)	1 818,0
Achats et services extérieurs	(1 239,4)	+43,6	+419,9	(775,9)
<i>Dont coûts des ventes des actifs immobiliers</i>	<i>(64,9)</i>		<i>+24,5</i>	<i>(40,5)</i>
<i>Dont loyers propriétaires</i>	<i>(454,5)</i>	<i>+7,5</i>	<i>+394,9</i>	<i>(52,2)</i>
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

(en millions d'euros)	FY 2023 reporting opérationnel	Retraitements IFRS 11	Incidence IFRS 16	FY 2023 IFRS
Chiffre d'affaires	1 914,6	(84,8)	(43,3)	1 786,5
Achats et services extérieurs	(1 280,4)	+56,1	+440,7	(783,7)
<i>Dont coûts des ventes des actifs immobiliers</i>	<i>(85,5)</i>		<i>+43,3</i>	<i>(42,2)</i>
<i>Dont loyers propriétaires</i>	<i>(441,7)</i>	<i>+4,9</i>	<i>+395,1</i>	<i>(41,8)</i>
Charges de personnel	(446,9)	+14,2		(432,7)
Autres charges et produits d'exploitation	(12,9)		(0,4)	(13,3)
Dotations / reprises amort. et provisions	(84,3)	+3,1	(220,4)	(301,6)
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	90,1	(11,4)	+176,5	255,2
EBITDA AJUSTE	137,1	(13,7)	+396,9	520,3
Autres charges et produits opérationnels	(59,1)	+0,6	(7,6)	(66,1)
Charges et produits financiers	(24,7)	+3,4	(218,2)	(239,5)
QP résultat sociétés mises en équivalence	(0,2)	+6,2	+0,6	6,6
Impôts sur les résultats	(26,7)	+1,2	+6,2	(19,3)
RESULTAT NET	(20,6)	-	(42,6)	(63,2)

Le chiffre d'affaires du Groupe en normes IFRS s'élève à 1 818,0 millions d'euros, en croissance de 1,8% par rapport à l'exercice précédent. La progression du chiffre d'affaires bénéficie à l'ensemble des marques touristiques, à l'exception d'Adagio, et est liée à la fois à une hausse des prix moyens de vente (notamment liée à une montée en gamme de l'offre) et à une hausse du nombre de nuits vendues. Le résultat net du Groupe s'élève à +27,5 millions d'euros, intégrant notamment, au-delà de l'EBITDA de 559,4 millions d'euros, des dotations nettes aux amortissements et provisions pour (330,9) millions d'euros, des charges financières pour (205,2) millions d'euros, et d'autres charges opérationnelles pour (29,5) millions d'euros.

Bilan

(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
Dettes financières nettes	(33,0)	-	(33,0)
Dettes liées 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

(en millions d'euros)	30 septembre 2023 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	30 septembre 2023 IFRS
Écarts d'acquisition	140,1	-	140,1
Immobilisations nettes	504,7	(29,9)	474,8
Actifs en location financement/Droits d'utilisation	70,2	+ 2 492,2	2 562,4
EMPLOIS	714,9	+ 2 462,3	3 177,2
Fonds propres	212,7	(638,5)	(425,8)
Provisions pour risques et charges	71,0	(24,3)	46,7
Dettes financières nettes	(79,0)	-	(79,0)
Dettes liées aux actifs en loc. fin./Obligations locatives	116,8	+ 3 176,9	3 293,7
BFR et autres	393,4	(51,8)	341,6
RESSOURCES	714,9	+ 2 462,3	3 177,2

Le bilan IFRS du Groupe fait notamment apparaître une amélioration des fonds propres de +44,9 millions d'euros, enregistrant notamment le bénéfice de l'exercice de 27,5 millions d'euros. Les fonds propres demeurent négatifs au 30 septembre 2024 en raison de l'incidence de la norme IFRS 16, celle-ci ayant été appliquée selon la méthode rétrospective.

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