

**4<sup>ème</sup> année consécutive de croissance du chiffre d'affaires des activités touristiques  
pour le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs**

**Chiffre d'affaires<sup>1</sup> tourisme en croissance de +3,7% sur un an, dont +1,6% au 4<sup>ème</sup> trimestre,  
Confirmation de la guidance<sup>2</sup> d'EBITDA pour l'exercice 2023/2024**

- Le Groupe enregistre une **4<sup>ème</sup> saison estivale de croissance consécutive** avec une hausse de +1,6% de ses activités touristiques, alors même que l'été 2023 constitue un effet de base élevé (+6% par rapport à 2022), et en dépit d'une conjonction de facteurs perturbateurs en France (météo dégradée, situation politique instable, effets pré-Jeux Olympiques ...) et d'une faible dynamique sectorielle.

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.

- Le Groupe communiquera ses résultats annuels le 4 décembre 2024, confirmant un EBITDA ajusté<sup>3</sup> **supérieur ou égal à 170 millions d'euros** (ou 160 millions d'euros hors incidence de produits non-récurrents<sup>4</sup>) en forte croissance par rapport à l'exercice précédent (137 millions d'euros)

**Franck Gervais, Directeur Général de Pierre & Vacances - Center Parcs, a déclaré :**

« Dans un environnement resté complexe sur l'ensemble de l'année (pouvoir d'achat en berne, contexte inflationniste, instabilité politique et JO en France, ...), le Groupe clôture son exercice avec une activité en croissance pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive, avec une hausse de près de 4% du chiffre d'affaires de ses marques touristiques. Cette performance conforte la pertinence de la stratégie déployée, basée sur un modèle de création de valeur reposant sur l'investissement et l'innovation pour une expérience client immersive, et sur une position de leader d'un tourisme de proximité à impact positif. Elle atteste également du dynamisme de nos équipes, qui s'adaptent en permanence à l'évolution des comportements de nos clients, et de l'adéquation de notre offre pour un tourisme porteur de sens et respectueux de l'environnement. »

## 1] Chiffre d'affaires

**En normes IFRS, le chiffre d'affaires de l'exercice 2023/2024 s'élève à 1 818,0 millions d'euros** (et à 618,4 millions d'euros sur le 4<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice), **à comparer à 1 786,5 millions d'euros en 2022/2023** (et à 614,9 millions d'euros au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022/2023).

Le Groupe commente son chiffre d'affaires et les indicateurs financiers qui y sont liés conformément à son reporting opérationnel, plus représentatif de son activité, i.e. (i) avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle et (ii) hors incidence de l'application d'IFRS 16. Un tableau de réconciliation entre le chiffre d'affaires issu du reporting opérationnel et le chiffre d'affaires en normes IFRS est présenté en fin de communiqué.

<sup>1</sup> Selon le Reporting Opérationnel

<sup>2</sup> Prévision annoncée par communiqué le 29 mai 2024.

<sup>3</sup> 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).

<sup>4</sup> Enregistrement au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2023/24 d'un complément d'aides gouvernementales allemandes au titre de la pandémie de Covid-19 pour un montant de 10,9 millions d'euros)

Par ailleurs, le chiffre d'affaires est présenté selon les secteurs opérationnels suivants, définis conformément à la norme IFRS 8<sup>5</sup>, 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 de l'Asset management<sup>6</sup> ;
- **maeva.com** (inclus dans le secteur opérationnel Pierre & Vacances<sup>7</sup> 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<sup>8</sup>** et **Senioriales<sup>9</sup>**;
- le secteur opérationnel **Corporate** regroupant essentiellement les activités de Holding.

en m€	4 <sup>ème</sup> trimestre			Cumul Exercice		
	23/24	22/23	Evol	23/24	22/23	Evol
Center Parcs	376,1	377,4	-0,4%	1 154,2	1 170,0	-1,4%
<i>dont CA des activités touristiques</i>	366,8	366,5	+0,1%	1 119,0	1 082,7	+3,4%
<i>dont CA Hébergement</i>	291,6	288,3	+1,2%	873,3	850,2	+2,7%
Pierre & Vacances	147,8	142,8*	+3,5%	384,7	365,0*	+5,4%
<i>dont CA des activités touristiques</i>	147,8	142,8	+3,5%	384,7	364,7	+5,5%
<i>dont CA Hébergement</i>	123,1	120,4	+2,2%	313,5	298,5	+5,0%
Adagio	65,1	67,2	-3,1%	230,1	232,5	-1,0%
<i>dont CA des activités touristiques</i>	65,1	67,2	-3,1%	230,1	232,5	-1,0%
<i>dont CA Hébergement</i>	58,0	59,0	-1,7%	205,9	208,6	-1,3%
maeva.com	37,8	31,6	+19,6%	72,6	61,6	+17,8%
<i>dont CA des activités touristiques</i>	37,8	31,6	+19,6%	72,6	61,6	+17,8%
Grands Projets & Senioriales	16,6	21,1	-21,5%	70,2	83,8	-16,3%
Corporate	0,8	0,4	+90,9%	1,3	1,5	-15,3%
<b>Total</b>	<b>644,2</b>	<b>640,6</b>	<b>+0,6%</b>	<b>1 913,0</b>	<b>1 914,6</b>	<b>-0,1%</b>
<b>CA des activités touristiques</b>	<b>617,6</b>	<b>608,1</b>	<b>+1,6%</b>	<b>1 806,3</b>	<b>1 741,5</b>	<b>+3,7%</b>
<i>CA Hébergement</i>	472,7	467,7	+1,1%	1 392,7	1 357,4	+2,6%
<i>CA Autres activités touristiques</i>	144,9	140,4	+3,2%	413,6	384,2	+7,7%
<b>CA Autres</b>	<b>26,6</b>	<b>32,5</b>	<b>-18,2%</b>	<b>106,7</b>	<b>173,1</b>	<b>-38,4%</b>

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

<sup>5</sup> Se reporter au Document d'Enregistrement Universel, page 186, déposé auprès de l'AMF le 21 décembre 2023 et disponible sur le site internet du groupe : [www.groupepvpc.com](http://www.groupepvpc.com)

<sup>6</sup> Direction en charge notamment de la relation avec les bailleurs individuels et institutionnels

<sup>7</sup> 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

<sup>8</sup> Direction en charge de la construction et réalisation des nouveaux actifs pour le compte du Groupe en France

<sup>9</sup> Filiale de promotion immobilière et d'exploitation de résidences non médicalisées pour seniors autonomes (gérées uniquement en mandat depuis la cession, au 1<sup>er</sup> janvier 2024, des activités d'exploitation à bail au Groupe ACAPACE)

## 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<sup>10</sup> (+7,7%, dont +17,8% sur maeva.com et près de +6% de hausse des activités sur sites).

Au 4<sup>ème</sup> trimestre, en dépit d'une conjonction de facteurs perturbateurs, notamment en France, et dans un contexte de stabilisation de l'économie touristique, **le Groupe réalise une belle saison estivale**, marquée, comme pour l'ensemble des opérateurs touristiques, par un démarrage tardif de l'activité en juillet, avec un report significatif des départs sur le mois d'août et une fréquentation plus modérée en septembre. Le taux de satisfaction clients progresse sur toutes les marques (NPS<sup>11</sup> en hausse de +5,1 points pour Pierre & Vacances, +3,4 points pour Adagio et + 2,6 points pour Center Parcs).

## Chiffre d'affaires Hébergement

### Au 4<sup>ème</sup> trimestre

**Le chiffre d'affaires hébergement s'élève à 472,7 millions d'euros au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023/2024 en croissance de +1,1%** par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice précédent, liée à une hausse du prix moyen de vente de +3,3%.

Le nombre de nuits vendues est en recul de -2,2% et le taux d'occupation s'établit à 81,8% sur le trimestre (vs. 83,7% à l'été 2023). Le RevPar<sup>12</sup> progresse de 1,2%.

Sur l'ensemble du trimestre, l'activité a progressé pour toutes les marques du Groupe à l'exception d'Adagio, impactée par la période pré-Jeux Olympiques :

#### - **Pierre & Vacances** : +2,2%

Le chiffre d'affaires des résidences en **France**, en retrait de -1,7% sous l'effet d'une diminution<sup>13</sup> du stock exploité à bail (-2,9% de nuits offertes par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice précédent), est en progression à stock constant (RevPar en hausse de +1,2%) ;

Le chiffre d'affaires des résidences en **Espagne** affiche une croissance à deux chiffres (+10,1%), en continuité des trimestres précédents, tirée à la fois par une progression des prix moyens de vente (+2,7%) et du nombre de nuits vendues (+7,2%). Le RevPar est en hausse de 6,0%.

#### - **Center Parcs** : +1,2%

La croissance de l'activité, liée à une hausse du prix moyen de vente (+ 3,8%), bénéficie aux Domaines situés au BNG<sup>14</sup> (+1,2%, dont +2,4% en Belgique, +1,9% en Allemagne et +0,1% aux Pays-Bas), les Domaines français ayant été pénalisés par des facteurs conjoncturels exogènes (météo maussade, effets JO, calendrier électoral ...).

Le RevPar, toutes destinations confondues, progresse de +1,0%.

#### - **Adagio** : -1,7%

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.

L'Europe et les provinces françaises ont bénéficié de tendances solides tout l'été.

## Sur l'exercice

**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 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%.

Le chiffre d'affaires est en croissance sur les marques Pierre & Vacances (+5,0%, bénéficiant à l'ensemble des destinations mer et montagne) et Center Parcs (+2,7%, hausse portée par les Domaines situés au BNG), compensant largement le retrait d'activité des appart'hôtels Adagio (-1,3%).

<sup>10</sup> 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

<sup>11</sup> 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 ? ».

<sup>12</sup> RevPar = chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de nuits offertes

<sup>13</sup> Baisse du stock liée au non-renouvellement de baux

<sup>14</sup> Belgique, Pays Bas, Allemagne

### Chiffre d'affaires des autres activités touristiques<sup>15</sup> :

Au 4<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice, le chiffre d'affaires des autres activités touristiques s'élève à 144,9 millions d'euros, en hausse de 3,2% par rapport au même trimestre de l'exercice précédent.

Cette progression est portée par une croissance confirmée ce nouveau trimestre des activités de maeva à près de +20%, bénéficiant notamment de la reprise de la marque Vacansoleil. Maeva capitalise ainsi sur sa stratégie d'expansion européenne pour développer son activité de distribution de +17,5% et poursuit sa trajectoire de plateforme de services dédiée aux acteurs du camping et de la location saisonnière avec une croissance de 35,1% de cette activité.

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%, bénéficiant à la fois du dynamisme de maeva.com (+17,8%) et de la progression des activités sur sites (+5,8% de hausse de chiffre d'affaires liée aux activités de restauration, animation, entrées à la journée, etc...).

### Autres chiffres d'affaires :

Au 4<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2023/2024, le chiffre d'affaires des autres activités s'établit à 26,6 millions d'euros, à comparer à 32,5 millions d'euros au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022/2023 (retrait sans incidence significative sur l'EBITDA), composé principalement:

- des opérations de rénovation de Domaines Center Parcs pour le compte des propriétaires bailleurs, pour 9,2 millions d'euros (à comparer à 11,0 millions d'euros au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022/2023).
- des Senioriales pour 6,0 millions d'euros (vs 14,6 millions d'euros au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022/2023). Pour rappel, au 1<sup>er</sup> 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 10,6 millions d'euros, essentiellement liés à l'extension du Domaine Villages Nature Paris, à comparer à 6,5 millions d'euros au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022/2023.

Au total, sur l'ensemble de l'exercice, le chiffre d'affaires des autres activités s'établit à 106,7 millions d'euros (vs. 173,1 millions d'euros sur l'exercice précédent).

## 2] 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	179,6	+1,0%	217,7	+3,8%	1 339 102	-2,6%	82,5%	-2,3 pts
Pierre & Vacances	102,3	+2,8%	131,1	+2,7%	938 640	-0,4%	85,1%	-0,2 pt
Adagio	88,5	-2,1%	120,5	+2,9%	481 815	-4,4%	74,2%	-3,7 pts
<b>Total 4<sup>ème</sup> trimestre 2023/2024</b>	<b>135,7</b>	<b>+1,2%</b>	<b>171,3</b>	<b>+3,3%</b>	<b>2 759 557</b>	<b>-2,2%</b>	<b>81,8%</b>	<b>-1,8 pt</b>
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
<b>Total exercice 2023/2024</b>	<b>108,3</b>	<b>+2,0%</b>	<b>151,1</b>	<b>+2,3%</b>	<b>9 215 996</b>	<b>+0,3%</b>	<b>74,0%</b>	<b>-0,4 pt</b>

## 3] Perspectives

Ces performances confortent les prévisions financières du Groupe pour l'exercice 2023/2024, avec un EBITDA supérieur ou égal à 170 millions d'euros (ou 160 millions d'euros hors incidence de produits non-récurrents), en forte progression par rapport à l'exercice précédent (137 millions d'euros).

Le Groupe communiquera par ailleurs, à l'occasion de la publication de ses résultats annuels 2023/2024 le 4 décembre 2024, sur l'activité du 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice 2024/2025, pour lequel la tendance toujours plus marquée de réservations de dernière minute se confirme.

<sup>15</sup> 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

4] **Tableau de réconciliation entre le chiffre d'affaires issu du reporting opérationnel et le chiffre d'affaires en normes IFRS.**

En normes IFRS, le chiffre d'affaires de l'exercice 2023/2024 s'élève à 1 818,0 millions d'euros, à comparer à 1 786,5 millions d'euros en 2022/2023, soit une croissance de +1,8%, 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.

<i>en millions d'euros</i>	<b>2023/2024</b> <i>selon reporting opérationnel</i>	<i>Retraitement IFRS 11</i>	<i>Incidence IFRS 16</i>	<b>2023/2024</b> <i>IFRS</i>
Center Parcs	1 154,2	-	-12,8	1 141,4
Pierre & Vacances	384,7	+0,1	-	384,8
Adagio	230,1	-58,7	-	171,3
maeva.com	72,6	-	-	72,6
Grands Projets & Senioriales	70,2	-12,0	-11,7	46,5
Corporate	1,3	-	-	1,3
<b>Total CA 2023/2024</b>	<b>1 913,0</b>	<b>-70,6</b>	<b>-24,5</b>	<b>1 818,0</b>

<i>en millions d'euros</i>	<b>2022/2023</b> <i>selon reporting opérationnel</i>	<i>Retraitement IFRS 11</i>	<i>Incidence IFRS 16</i>	<b>2022/2023</b> <i>IFRS</i>
Center Parcs	1 170,0	-6,4	-36,5	1 127,1
Pierre & Vacances	365,0	-	-	365,0
Adagio	232,5	-56,7	-	175,8
maeva.com	61,6	-	-	61,6
Grands Projets & Senioriales	83,8	-21,8	-6,8	55,2
Corporate	1,5	-	-	1,5
<b>Total CA 2022/2023</b>	<b>1 914,6</b>	<b>-84,8</b>	<b>-43,3</b>	<b>1 786,5</b>

**Retraitements IFRS 11** : pour son reporting opérationnel, le Groupe continue d'intégrer les co-entreprises selon la méthode proportionnelle, considérant que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance. En revanche, les co-entreprises sont intégrées selon la méthode de la mise en équivalence dans les comptes consolidés IFRS.

**Incidence IFRS 16** : L'application d'IFRS 16 à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2019 conduit à annuler, dans les comptes consolidés, une quote-part du chiffre d'affaires et de la plus-value au titre des cessions réalisées dans le cadre des opérations immobilières avec des tiers (compte tenu des contrats de location détenus par le Groupe), confère ci-dessus pour l'incidence sur le chiffre d'affaires 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