

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2025/2026



Rapport financier semestriel

Exercice 2025/2026

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Sommaire

1.	RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE 2025/2026	3
1.1	Faits marquants	3
1.2	Activité du Groupe au premier semestre 2025/2026	4
1.3	Evénements post-clôture et perspectives	15
2.	ETATS FINANCIERS CONSOLIDES CONDENSES SEMESTRIELS.....	16
2.1	Compte de résultat consolidé.....	16
2.2	Etat du résultat global.....	17
2.3	Bilan consolidé	18
2.4	Tableau des flux de trésorerie consolidé.....	19
2.5	Tableau de variation des capitaux propres consolidés	20
2.6	Notes annexes aux comptes consolidés semestriels condensés	21
	Note 1 – Informations significatives sur les méthodes comptables.....	21
	Note 2 – Principaux faits marquants du semestre.....	22
	Note 3 – Saisonnalité des activités touristiques.....	23
	Note 4 – Informations par secteur opérationnel	25
	Note 5 – Chiffre d'affaires	27
	Note 6 – Achats et services extérieurs	27
	Note 7 – Charges de personnel	28
	Note 8 – Dotations nettes aux amortissements et provisions	28
	Note 9 – Autres charges et produits d'exploitation	28
	Note 10 – Autres charges et produits opérationnels	29
	Note 11 – Résultat financier	29
	Note 12 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés	30
	Note 13 – Résultat par action.....	30
	Note 14 – Immobilisations incorporelles	31
	Note 15 – Immobilisations corporelles	32
	Note 16 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie	33
	Note 17 – Contrats de location.....	33
	Note 18 – Stocks et encours.....	34
	Note 19 – Besoin en fonds de roulement	35
	Note 20 – Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	36
	Note 21 – Capitaux propres	36
	Note 22 – Provisions.....	38
	Note 23 – Dettes financières	38
	Note 24 – Risques de marché	39
	Note 25 – Engagements hors bilan	40
	Note 26 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture du 1 ^{er} semestre 2025/2026.....	40
3.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE.....	41
4.	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	42

1. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE 2025/2026

1.1 Faits marquants

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 débloquent 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. Ces impacts ont d'ores et déjà été intégrés dans les objectifs d'EBITDA annoncés par voie de communiqué le 29 septembre dernier.

En Belgique, une réforme des taux de TVA entrée en vigueur le 1^{er} mars 2026 prévoit 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.

1.2 Activité du Groupe au premier semestre 2025/2026

1.2.1 Comptes IFRS et reporting opérationnel

La norme IFRS 11 « Partenariats » entraîne la consolidation des coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence.

La norme IFRS 16 « Contrats de location » conduit à :

- reconnaître au bilan tous les engagements de location, sans distinction entre les contrats de location opérationnelle et les contrats de location-financement, avec la constatation d'un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat de location et d'une dette au titre de l'obligation de paiements de loyers futurs.

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 ;

- 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 droits de location détenus par le Groupe).

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 suivants¹, définis conformément à la norme IFRS 8, 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 ;
- **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 management² ;
- **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**³ et **Senioriales**⁴ ;
- le secteur opérationnel **Corporate** regroupant essentiellement les activités de Holding.

Pour rappel, le Reporting opérationnel du Groupe est présenté en Note 4 – Informations par secteur opérationnel de l'annexe aux comptes consolidés condensés semestriels. Un tableau de réconciliation avec les états financiers primaires est présenté ci-après.

1.2.2 Indicateurs alternatifs de performance (IAP)

L'analyse des performances opérationnelles du Groupe repose sur des indicateurs alternatifs de performance déterminés dans le cadre de la planification budgétaire et du reporting du Groupe, en interne et en externe. Le Groupe estime que ces indicateurs sont pertinents pour les utilisateurs des états financiers pour comprendre de façon adéquate la performance du Groupe, notamment sur le plan opérationnel. Les principaux IAP utilisés dans la communication financière du Groupe sont les suivants :

- **Chiffre d'affaires Economique** : chiffre d'affaires consolidé retraité de l'incidence des normes IFRS 11 et IFRS 16 ;
- **EBITDA ajusté**⁵ : résultat opérationnel courant issu du Reporting opérationnel (résultat opérationnel consolidé avant autres produits et charges opérationnels hors incidence des normes IFRS 11 et IFRS 16), retraité des provisions et dotations nettes aux amortissements sur actifs opérationnels immobilisés.
- **Dette nette (ou endettement financier net)** : la dette nette représente le niveau de la dette financière contractée par le Groupe auprès de tiers externes, diminué de la trésorerie et équivalent de trésorerie.

¹ Secteurs opérationnels définis conformément à la norme IFRS 8. Se reporter au Document d'Enregistrement Universel, page 226, déposé auprès de l'AMF le 19 décembre 2025

² Direction en charge notamment de la relation avec les bailleurs individuels et institutionnels

³ Direction en charge de la construction et réalisation des nouveaux actifs pour le compte du Groupe en France

⁴ Filiale de promotion immobilière et d'exploitation, en mandat de gestion, de résidences non médicalisées

⁵ 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 conclus en mars 2022 (10,9 millions d'euros au titre de FY 2023, 14,6 millions d'euros au titre de l'exercice 2024, 12,3 millions d'euros au titre de FY 2025 et 4,0 millions d'euros au titre de FY 2026)

1.2.3 Tableaux de réconciliation Reporting opérationnel/Comptes IFRS

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>	<i>-4,3</i>	<i>-</i>	<i>+0,4</i>	<i>-3,9</i>
<i>Dont loyers propriétaires</i>	<i>-239,9</i>	<i>+9,4</i>	<i>+204,0</i>	<i>-26,5</i>
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
EBITDA AJUSTE	-41,6	-0,5	+206,6	164,5
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>	<i>-40,9</i>	<i>-</i>	<i>+8,7</i>	<i>-32,2</i>
<i>Dont loyers propriétaires</i>	<i>-225,7</i>	<i>+6,8</i>	<i>+197,5</i>	<i>-21,3</i>
Charges de personnel	-242,1	+8,1	-0,2	-234,3
Autres charges et produits d'exploitation	-6,8	-	-5,6	-12,4
Dotations / reprises amort. et provisions	-46,9	+1,7	-120,9	-166,1
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	-74,4	-	+72,0	-2,4
EBITDA AJUSTE	-40,3	-0,9	+192,9	151,7
Autres charges et produits opérationnels	-13,2	+0,1	+0,2	-12,9
Charges et produits financiers	-8,2	-	-88,9	-97,1
QP résultat sociétés mises en équivalence	-	-0,4	+0,3	-0,1
Impôts sur les résultats	-6,2	+0,1	+1,6	-4,6
RESULTAT NET	-102,0	-0,2	-14,8	-117,0

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.

Rapport financier semestriel

Exercice 2025/2026

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

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
Dettes financières nettes	-21,3	-	-21,3
Dettes liées 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
Dettes financières nettes	-45,4	-	-45,4
Dettes liées 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.

Tableau de flux de trésorerie

(en millions d'euros)	S1 2026 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	S1 2026 IFRS
Capacité d'auto-financement après intérêts financiers et impôts	-68,4	+118,6	+50,2
Variation du besoin en fonds de roulement	+78,8	-0,4	+78,4
Flux provenant de l'activité	+10,4	+118,2	+128,6
Investissements nets liés à l'exploitation	-30,7	-	-30,7
Investissements nets financiers	+1,9	-	+1,9
Acquisition / cession de filiales	-0,7	-	-0,7
Dividendes reçus (ou remontée de résultat) des sociétés mises en équivalence	+0,1	-	+0,1
Flux affectés aux investissements	-29,4	-	-29,4
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS	-19,0	+118,2	+99,2
Augmentation de capital en numéraire	-	-	-
Variation des emprunts et des dettes	-6,1	-118,2	-124,3
Autres flux liés aux opérations de financement	-	-	-
FLUX AFFECTÉS AU FINANCEMENT	-6,1	-118,2	-124,3
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	-25,1	-	-25,1

(en millions d'euros)	S1 2025 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	S1 2025 IFRS
Capacité d'auto-financement après intérêts financiers et impôts	-76,2	+109,8	+33,6
Variation du besoin en fonds de roulement	+35,1	+6,0	+41,1
Flux provenant de l'activité	-41,1	+115,8	+74,7
Investissements nets liés à l'exploitation	-41,8	-	-41,8
Investissements nets financiers	-2,4	-	-2,4
Acquisition / cession de filiales	-2,3	-	-2,3
Dividendes reçus (ou remontée de résultat) des sociétés mises en équivalence	+0,3	-	+0,3
Flux affectés aux investissements	-46,1	-	-46,1
FLUX DE TRESORERIE OPERATIONNELS	-87,2	+115,8	+28,7
Augmentation de capital en numéraire	-	-	-
Variation des emprunts et des dettes	+76,6	+2,3	+78,8
Autres flux liés aux opérations de financement	-0,5	-118,1	-118,6
FLUX AFFECTES AU FINANCEMENT	+76,1	-115,8	-39,8
VARIATION DE LA TRESORERIE	-11,1		-11,1

Les flux de trésorerie font apparaître une variation de la trésorerie de -25,1 millions d'euros au cours du 1^{er} semestre de l'exercice 2025/2026.

Cette variation est notamment liée à la génération de flux de trésorerie opérationnels positifs au 1^{er} semestre 2025/2026, provenant de la ressource de trésorerie dégagée par la variation de la capacité d'autofinancement (+50,2 millions d'euros), du besoin en fonds de roulement (+78,4 millions d'euros), qui couvrent en partie la consommation de trésorerie liée à l'investissement (-29,4 millions d'euros) et au financement (-124,3 millions d'euros, incidence du retraitement des contrats de location financement en application de la norme IFRS 16).

1.2.4 Risques et incertitudes

Les résultats du Groupe sont soumis aux risques et incertitudes détaillés dans le Document d'Enregistrement Universel 2024/2025. L'appréciation des risques fait l'objet d'un suivi continu au cours de l'exercice et peut conduire à une évolution de leur niveau au sein de la matrice des risques. Dans ce cadre, le Groupe a notamment été destinataire d'une assignation introduite par un collectif de bailleurs relative à des litiges portant sur l'information délivrée lors de la commercialisation de certains investissements immobiliers. Au regard des éléments d'analyse dont il dispose à ce stade de la procédure, le Groupe estime être en mesure de faire valoir des arguments solides et ne considère pas que cette procédure soit susceptible d'avoir un impact significatif sur sa situation financière.

Rapport financier semestriel

Exercice 2025/2026

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

1.2.5 Activité et résultats du 1^{er} semestre 2025/2026 (1^{er} octobre 2025 au 31 mars 2026)

1.2.5.1 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%
Hébergement	377,9	357,3	+5,8%
Autres activités touristiques	114,6	107,4	+6,7%
Autres	2,9	19,2	-84,7%
Pierre & Vacances	172,9	162,8	+6,2%
Hébergement	143,7	133,6	+7,5%
Autres activités touristiques	29,2	29,2	+0,1%
Adagio	109,6	103,9	+5,5%
Hébergement	98,1	92,7	+5,8%
Autres activités touristiques	11,5	11,2	+2,8%
maeva&co	30,8	28,9	+6,6%
Autres activités touristiques	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%
Hébergement	619,7	583,6	+6,2%
Autres activités touristiques	186,1	176,6	+5,4%
CA économique Autres	11,0	41,9	-73,7%

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.

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

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 (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	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 apart-hotels 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.

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).

⁷ Belgique, Pays Bas, Allemagne

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

Rapport financier semestriel

Exercice 2025/2026

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

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).

1.2.5.2 Résultats selon le Reporting Opérationnel

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

Reporting Opérationnel, en millions d'euros	1 ^{er} semestre 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

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 au résultat des 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 du fait d'un moindre tirage de la ligne de crédit revolving (RCF).

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 ;
- 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.

1.2.6 Éléments bilanciels et endettement financier net selon le Reporting opérationnel

1.2.6.1 Principaux flux de trésorerie

en millions d'euros	S1 2026	S1 2025
Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôts	-68,4	-76,2
Variation du besoin en fonds de roulement	+78,8	+35,1
Flux provenant de l'activité	+10,4	-41,1
Investissements nets liés à l'exploitation	-30,7	-41,8
Investissements nets financiers	+1,9	-2,4
Acquisition / cession de filiales	-0,7	-2,3
Dividendes reçus (ou remontée de résultat) des sociétés mises en équivalence	+0,1	+0,3
Flux affectés aux investissements	-29,4	-46,1
Flux de trésorerie opérationnels	-19,0	-87,2
Flux affectés au financement	-6,1	+76,1
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE	-25,1	-11,1

L'exploitation des activités du Groupe génère au 1^{er} semestre 2025/2026 un **excédent de trésorerie de +10,4 millions d'euros, contre un besoin de trésorerie de -41,1 millions d'euros généré au 1^{er} semestre de l'exercice précédent.**

Cet excédent de trésorerie résulte de la ressource de trésorerie dégagée par la **variation du besoin en fonds de roulement** (+78,8 millions d'euros, à comparer à +35,1 millions d'euros au 1^{er} semestre de l'exercice précédent), notamment liée à une hausse des encaissements sur les réservations touristiques consécutive à la croissance de l'activité.

Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'investissement s'établissent à -29,4 millions d'euros et concernent principalement :

- les investissements réalisés dans le cadre de l'exploitation des sites pour 25,4 millions d'euros, dont :
 - 15,8 millions d'euros d'investissements pour la rénovation et l'amélioration du mix-produit de l'ensemble des domaines Center Parcs, dont 4,9 millions d'euros sur les villages belges, 4,7 millions d'euros sur les villages français, 3,4 millions d'euros sur les villages allemands et 2,8 millions d'euros sur les villages néerlandais ;
 - 9,6 millions d'euros d'investissements sur les résidences et villages exploités sous les autres marques du Groupe.

Rapport financier semestriel

Exercice 2025/2026

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

- les investissements réalisés sur les systèmes informatiques pour 5,7 millions d'euros (améliorations techniques et fonctionnelles apportées à des projets digitaux, mise en place de serveurs web, acquisition de logiciels, ...) ;
- une diminution des dépôts et cautionnements, et des comptes courants externes, pour un montant de 1,9 million d'euros ;
- l'acquisition d'une agence de location saisonnière (Serrendy Cannes) par maeva&co pour un montant, net de la trésorerie acquise, de près d'1 million d'euros.

Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations de financement s'établissent à – 6,1 millions d'euros (remboursement d'emprunts et découverts bancaires).

Pour rappel, au 31 mars 2025, les flux de trésorerie nets affectés aux opérations de financement concernaient principalement l'utilisation sur la période de la facilité de crédit renouvelable (RCF) pour un montant de 80 millions d'euros. Au 31 mars 2026, cette ligne n'est pas tirée (les tirages effectués au cours du semestre, à hauteur de 90 millions d'euros au maximum, ayant été intégralement remboursés).

1.2.6.2 Eléments bilantiels

▪ Structure du bilan

Compte tenu des principes de gestion adoptés par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs dans le cadre de l'exploitation de ses activités de tourisme et de développement immobilier, la contribution de ces deux activités au bilan consolidé présente certaines particularités.

L'activité touristique est une activité peu capitalistique, le groupe n'ayant pas pour objectif d'être ou de rester propriétaire des résidences ou villages qu'il exploite. Ainsi, les investissements portent essentiellement sur :

- ✓ le mobilier des appartements vendus non meublés à des investisseurs particuliers ;
- ✓ les services généraux des résidences ;
- ✓ les équipements de loisirs des villages (centres aquatiques, installations sportives et de loisirs, clubs pour enfants, etc.) ;
- ✓ une partie des locaux commerciaux (restaurants, bars, salles de séminaires, etc.).

Le besoin en fonds de roulement dégagé par l'activité touristique, structurellement négatif, varie très fortement en cours d'exercice en fonction des saisons.

Concernant **les activités de développement immobilier**, il convient de distinguer l'activité de construction de programmes immobiliers neufs, des opérations immobilières de rénovation.

- ✓ Les **programmes neufs de résidences et villages Pierre & Vacances** en France sont généralement peu mobilisateurs de fonds propres, et présentent les caractéristiques financières suivantes :
 - concernant chaque nouvelle résidence, mobilisation de fonds propres correspondant à environ 10 % du prix de revient HT ;
 - mise en place de crédits d'accompagnement affectés opération par opération ;
 - poids relatif important des postes de besoin en fonds de roulement du bilan (clients, stocks d'encours, comptes de régularisation).

Les ventes régularisées chez le notaire et non encore reconnues en résultat sont enregistrées au bilan dans les passifs courants. Parallèlement, les dépenses encourues sur ces mêmes opérations sont enregistrées en stock d'encours. Le chiffre d'affaires et les marges de l'activité de promotion immobilière sont constatés dans le compte de résultat selon la méthode de l'avancement. Le taux d'avancement utilisé correspond à la multiplication du pourcentage d'avancement des travaux avec le pourcentage du chiffre d'affaires des ventes signées chez le notaire.

- ✓ Les **programmes neufs de villages Center Parcs** (et notamment la construction des équipements réalisés pour le compte des institutionnels acquéreurs) se traduisent généralement par une dégradation temporaire du besoin en fonds de roulement, le groupe préfinançant une partie des dépenses et des travaux.
- ✓ Dans le cadre de **l'activité immobilière de rénovation** menée pour le compte des propriétaires institutionnels de Domaines Center Parcs existants à rénover, notamment dans le cadre des opérations de cession-rénovation, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs peut être amené à porter temporairement certains actifs, ou à préfinancer certains travaux dans le cas où la libération des fonds reçus de la part des investisseurs ne se réalise qu'à la livraison du bien rénové (règles spécifiques à certains pays).

■ **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

La valeur nette comptable des **écarts d'acquisition** s'élève à 147,2 millions d'euros.

Les principaux écarts d'acquisition comprennent principalement le secteur opérationnel Center Parcs pour 125,1 millions d'euros, maeva&co pour 12,7 millions d'euros et Pierre & Vacances pour 9,5 millions d'euros.

La variation de la période est liée aux deux acquisitions d'agences immobilières réalisées par maeva&co.

L'augmentation des **immobilisations nettes** (+1,9 million d'euros) provient principalement :

- des investissements réalisés dans le cadre de l'exploitation touristique pour 25,4 millions d'euros et sur les systèmes informatiques pour 5,7 millions d'euros ;
- des opérations de croissance externe par maeva&co (notamment les concessions des marques Camping Paradis et Ushuaïa Villages) pour 4,6 millions d'euros ;
- d'une augmentation d'actifs financiers non-courants pour 0,4 million d'euros ;
- que compensent partiellement des dotations aux amortissements et aux provisions de la période (-32,7 millions d'euros) et une baisse de la valeur des titres mis en équivalence (-1,6 million d'euros).

Les immobilisations nettes au 31 mars 2026 comprennent principalement :

- 148,3 millions d'euros d'actifs incorporels ; ce montant comprend la valeur nette de la marque Center Parcs pour 85,9 millions d'euros, Pierre & Vacances pour 7,6 millions d'euros et maeva&co pour 5,2 millions d'euros ;
- 336,3 millions d'euros d'immobilisations corporelles ; ce montant inclut essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation et la commercialisation des villages des marques Center Parcs et Sunparks pour une valeur nette de 248,3 millions d'euros et des villages et résidences des marques Pierre & Vacances, Adagio, Maeva et autres pour une valeur nette de 88,0 millions d'euros ;
- 29,7 millions d'euros d'actifs financiers non courants, comprenant principalement les dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux fournisseurs.
- 28,7 millions d'euros de titres mis en équivalence, comprenant principalement, au 31 mars 2026, la participation du Groupe dans le capital de la joint-venture Adagio.

Le montant des **actifs en location financement** correspond principalement aux contrats de location financement des équipements centraux du Domaine du Lac d'Ailette.

Le montant des capitaux propres s'établit à 209,3 millions d'euros au 31 mars 2026 (à comparer à 306,6 millions d'euros au 30 septembre 2025), après prise en compte :

- du résultat net de la période de -101,4 millions d'euros ;
- d'une augmentation des capitaux propres hors résultat d'un montant de +4,1 millions d'euros.

Le solde des provisions pour risques et charges s'établit à 49,6 millions d'euros au 31 mars 2026 (à comparer à 51,1 millions d'euros au 30 septembre 2025) et comprend principalement :

- les provisions pour rénovation : 18,8 millions d'euros
- les provisions pour pensions et retraites : 16,6 millions d'euros
- les provisions pour litiges et restructuration : 9,2 millions d'euros
- la valeur négative des titres des sociétés mises en équivalence : 4,5 millions d'euros

Rapport financier semestriel

Exercice 2025/2026

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Dette financière nette

en millions d'euros	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

1.3 Événements post-clôture et perspectives

1.3.1 Revue Stratégique et perspectives

Compte tenu des réservations touristiques à date sur le second semestre (qui représentent, à la date de dépôt du rapport financier semestriel, 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 ajusté¹⁰ de 185 millions d'euros sur l'ensemble de l'exercice, démontrant la résilience du Groupe dans un contexte géopolitique difficile.

Le 18 juin 2025, le Groupe a annoncé le lancement d'une revue de ses options stratégiques afin d'explorer l'ensemble des opportunités permettant de réaliser son plein potentiel, y compris au travers de discussions avec certains investisseurs susceptibles d'aboutir à une évolution de sa structure actionnariale. Dans ce cadre, le Groupe a notamment actualisé son plan d'affaires et communiqué au marché, le 29 septembre 2025, un objectif d'EBITDA ajusté de 270 M€ à horizon 2030, intégrant des leviers identifiés pour un montant d'environ 30 millions d'euros, au-delà de la trajectoire portée par les initiatives déjà engagées. Ces leviers présentent un caractère conditionnel et restent notamment dépendants d'évolutions éventuelles de l'actionnariat, d'arbitrages d'allocation de capital et, pour partie, de la mobilisation de partenaires ou de tiers. Ils incluent notamment des projets de développement ou d'extension financés par des tiers, des renégociations avec certains bailleurs, ainsi que des initiatives nécessitant un alignement avec des partenaires, dont la mise en œuvre n'est pas entièrement sous le contrôle du Groupe.

Le Groupe poursuit à ce jour les discussions dans le cadre de la revue de ses options stratégiques et communiquera sur leur issue dans les semaines à venir.

1.3.2 Acquisition des activités françaises Team Active

Dans le cadre du renforcement de sa stratégie d'internalisation des activités cœur de métier, le Groupe a finalisé, le 4 juin 2026, l'acquisition de 100 % des titres de deux sociétés, Team Active Ile de France et Team Active Grand Ouest auprès du Groupe Amaury.

Partenaire historique de Center Parcs France depuis 2018, Team Active opère les activités de loisirs sur l'ensemble des villages français (hors Villages Nature). Cette opération permettra au Groupe de prendre le contrôle direct de l'expérience loisirs et de générer une amélioration récurrente d'EBITDA.

¹⁰ Objectif annoncé par voie de communiqué le 29 septembre 2025.

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.

2. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES CONDENSES SEMESTRIELS

2.1 Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros

	Note	1er semestre 2025/2026	1er semestre 2024/2025
Chiffre d'affaires	5	788 320	765 134
Achats et services extérieurs	6	-365 277	-354 750
Charges de personnel	7	-242 954	-234 303
Amortissements et provisions	8	-164 143	-166 106
Autres produits et charges d'exploitation	9	-2 738	-12 380
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		13 208	-2 405
Autres produits et charges opérationnels	10	-15 667	-12 870
RESULTAT OPERATIONNEL		-2 459	-15 275
Produits financiers	11	494	699
Charges financières	11	-94 332	-97 781
RESULTAT FINANCIER		-93 838	-97 082
Impôts sur les résultats	12	3 843	-4 581
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence		-3 038	-82
RESULTAT NET		-95 492	-117 020
Dont :			
- Part du Groupe		-95 499	-116 847
- Participations ne donnant pas le contrôle		7	-173
Résultat net part du Groupe par action (en euros)	13	-0,21	-0,25
Résultat net part du Groupe dilué par action (en euros)	13	-0,21	-0,25

2.2 Etat du résultat global

(En milliers d'euros)

	1er semestre 2025/2026	1er semestre 2024/2025
RESULTAT NET	-95 492	-117 020
Différence de conversion	-154	-70
Variation de la juste valeur des instruments de couverture documentés en couverture de flux de trésorerie, nette d'impôts	113	-46
Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)	-41	-116
Ecart actuariel sur engagements de retraite net d'impôts		-845
Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)		-845
Autres éléments du résultat global après impôts	-41	-961
RESULTAT GLOBAL TOTAL	-95 533	-117 981
dont :		
- part du Groupe	-95 540	-117 808
- participations ne donnant pas le contrôle	7	-173

2.3 Bilan consolidé

(En milliers d'euros)

ACTIF	Note	31/03/2026	30/09/2025
Ecart d'acquisition	14	147 221	146 119
Immobilisations incorporelles	14	148 290	145 290
Immobilisations corporelles	15	336 278	336 170
Droit d'utilisation	17	2 373 664	2 421 791
Titres mis en équivalence		17 990	20 923
Autres actifs financiers non courants		29 664	29 274
Actifs d'impôts différés		98 539	91 891
ACTIFS NON COURANTS		3 151 646	3 191 458
Stocks et encours	18	155 026	150 967
Clients et comptes rattachés	19	159 536	158 340
Autres actifs courants	19	307 199	229 103
Actifs financiers courants		15 219	17 632
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	76 189	97 736
ACTIFS COURANTS		713 169	653 778
TOTAL DE L'ACTIF		3 864 815	3 845 236

PASSIF	Note	31/03/2026	30/09/2025
Capital social	21	4 620	4 620
Primes d'émission		316 591	316 571
Actions propres		-1 527	-1 539
Autres éléments du résultat global		4 367	4 408
Réserves		-663 049	-699 793
Résultat consolidé		-95 499	33 669
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		-434 497	-342 064
Participations ne donnant pas le contrôle		-76	-88
CAPITAUX PROPRES		-434 573	-342 152
Dettes financières à long terme	23	47 955	48 874
Obligations locatives long terme	17	2 903 833	2 942 229
Provisions à caractère non courant	22	41 548	41 725
Passifs d'impôts différés	13	488	134
PASSIFS NON COURANTS		2 993 824	3 032 962
Dettes financières à court terme	23	6 272	2 892
Obligations locatives court terme	17	248 807	262 496
Provisions à caractère courant	22	8 040	9 423
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	19	325 099	335 142
Autres passifs courants	19	712 870	538 595
Passifs financiers courants		4 476	5 878
PASSIFS COURANTS		1 305 564	1 154 426
TOTAL DU PASSIF		3 864 815	3 845 236

2.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

(En milliers d'euros)

	Note	1er semestre 2025/2026	1er semestre 2024/2025
Résultat net consolidé		-95 492	-117 020
Amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif courant)		150 070	153 008
Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat		3 072	2 584
Plus et moins-values de cession		-18	-70
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		3 038	82
Coût de l'endettement financier net	11	3 435	4 289
Charges d'intérêts sur contrats de location IFRS 16	11	89 720	92 590
Gains/Pertes sur contrats de location IFRS 16		-2 019	5 555
Impôts sur les résultats (y compris impôts différés)	12	-3 844	4 581
Capacité d'autofinancement générée par l'activité		147 962	145 600
Intérêts nets payés		-3 313	-3 582
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	11	-89 720	-92 590
Impôts payés		-4 725	-15 808
Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôt		50 204	33 620
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	19	78 384	41 133
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (I)		128 588	74 753
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	14/15	-31 137	-41 881
Acquisitions d'immobilisations financières		-1 236	-6 730
Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)		-651	-2 283
Sous-total des décaissements		-33 024	-50 894
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	14/15	424	94
Cessions d'immobilisations financières		3 154	4 372
Cessions de filiales (net de la trésorerie cédée)		0	-2
Sous-total des encaissements		3 578	4 464
Dividendes reçus (ou remontée de résultat) des sociétés mises en équivalence		77	334
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (II)		-29 369	-46 096
Opérations de financement			
Augmentation de capital en numéraire de la société mère		20	38
Acquisitions et cessions d'actions propres	21	20	31
Dividendes versés aux minoritaires		6	0
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	23	100 104	225 553
Remboursements d'emprunts	23	-103 014	-146 723
Variation des obligations locatives IFRS 16	17	-121 472	-118 269
Divers		-9	-381
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)		-124 345	-39 752
Impact des effets de change		0	0
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (IV = I + II + III)		-25 126	-11 986
Trésorerie d'ouverture (V)	20	97 736	86 888
Trésorerie de clôture (VII = IV + V + VI)	20	72 610	75 791

Rapport financier semestriel

Exercice 2025/2026

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

2.5 Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)

(en milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission	Actions propres détenues	Réserves	Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Solde au 30 septembre 2024	4 544	352 975	-1 555	-737 534	-381 570	390	-381 180
<i>Solde au 1er octobre 2024</i>	<i>4 544</i>	<i>352 975</i>	<i>-1 555</i>	<i>-737 534</i>	<i>-381 570</i>	<i>390</i>	<i>-381 180</i>
Autres éléments du résultat global							
Ecart actuariel sur engagements de retraite				-731	-731		-731
Variation liée aux réserves de conversion				-36	-36		-36
Variation liée aux réserves de juste valeur des instruments de couverture				-56	-56		-56
Résultat net				33 669	33 669	-154	33 515
Résultat global total				32 846	32 846	-154	32 692
Augmentation de capital	76	71			147		147
Distribution de dividendes						-26	-26
Variation des actions auto-détenues			16	29	45		45
Rémunération fondée sur des actions				6 534	6 534		6 534
Affectation des primes d'émission		-36 475		36 475			
Autres mouvements				-66	-66	-298	-364
Solde au 30 septembre 2025	4 620	316 571	-1 539	-661 716	-342 064	-88	-342 152
<i>Solde au 1er octobre 2025</i>	<i>4 620</i>	<i>316 571</i>	<i>-1 539</i>	<i>-661 716</i>	<i>-342 064</i>	<i>-88</i>	<i>-342 152</i>
Autres éléments du résultat global							
Ecart actuariel sur engagements de retraite				-154	-154		-154
Variation liée aux réserves de conversion				113	113		113
Variation liée aux réserves de juste valeur des instruments de couverture				-95 499	-95 499	7	-95 492
Résultat net				-95 540	-95 540	7	-95 533
Résultat global total							
Augmentation de capital	0	20			20		20
Distribution de dividendes						6	6
Variation des actions auto-détenues			12	8	20		20
Rémunération fondée sur des actions				3 072	3 072		3 072
Affectation des primes d'émission				-5	-5	-1	-6
Autres mouvements							
Solde au 31 mars 2026	4 620	316 591	-1 527	-754 181	-434 497	-76	-434 573

2.6 Notes annexes aux comptes consolidés semestriels condensés

Préambule

Pierre et Vacances est une société anonyme à Conseil d'Administration de droit français, cotée sur Euronext Paris.

Les états financiers consolidés semestriels condensés reflètent la situation comptable de Pierre et Vacances et de ses filiales (ci-après « le Groupe ») ainsi que les intérêts dans les entreprises associées et les coentreprises. Ils sont présentés en euros arrondis au millier le plus proche.

Le Conseil d'Administration a arrêté, le 27 mai 2026, les états financiers semestriels condensés du Groupe au 31 mars 2026.

Note 1 – Informations significatives sur les méthodes comptables

1.1 – Cadre général

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés semestriels condensés de l'exercice 2025/2026 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 31 mars 2026¹¹.

Les comptes consolidés semestriels condensés ont été établis selon les mêmes principes comptables que ceux retenus pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice 2024/2025, à l'exception des éléments présentés en note 1.2 et des spécificités de la norme IAS 34 - Information financière intermédiaire. Ces comptes intermédiaires ne comprennent pas toutes les informations et les notes explicatives requises dans les états financiers annuels, et doivent être lus conjointement avec les états financiers consolidés annuels du Groupe arrêtés au 30 septembre 2025.

1.2 – Evolution du référentiel comptable

De nouvelles normes et interprétations, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2025, ont été retenues pour l'élaboration des états financiers du premier semestre de l'exercice 2025/2026.

Ces nouvelles normes, interprétations et amendements qui n'avaient pas été anticipés dans les états financiers de l'exercice 2024/2025 correspondent uniquement aux amendements à IAS 21 « Monnaies non convertibles ». L'application de ces normes ou amendements de normes n'a pas d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

1.3 - Futures normes, amendements de normes et interprétations

Le Groupe n'a pas appliqué par anticipation de normes, amendements de normes ou interprétations applicables à compter du 1^{er} octobre 2025, qu'ils soient ou non adoptés par l'Union européenne.

Les normes et amendements de normes suivants ont été publiés par l'IASB mais ne sont pas encore applicables au 31 mars 2026 :

- Amendements à IAS 21 « Effets des variations de taux de change : passage vers une présentation hyper inflationniste » ;
- Amendements à IFRS 7 et IFRS 9 « Classement et évaluation des instruments financiers » ;
- Amendements à IFRS 7 et IFRS 9 « Contrats indexés sur de l'électricité d'origine naturelle » ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS volume 11 ;
- Mise en application d'IFRS 18 « Présentation des états financiers et informations à fournir » ;
- Mise en application d'IFRS 19 « Filiales sans responsabilité publique ».

L'analyse de ces amendements est en cours. A date d'arrêté des comptes, les impacts potentiels de ces amendements dans les comptes du Groupe ne sont pas connus.

¹¹ référentiel disponible sur http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm

1.4 Recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés condensés, conformément aux principes comptables internationaux, nécessite la prise en compte, par la Direction du Groupe, d'un certain nombre d'estimations et hypothèses qui ont une incidence sur les montants d'actifs et de passifs et sur les charges et produits du compte de résultat, ainsi que sur les actifs et passifs éventuels mentionnés en annexe.

Les principales estimations faites par la Direction pour l'établissement de ces comptes consolidés semestriels condensés portent sur les hypothèses retenues pour la reconnaissance des impôts différés, la valorisation des goodwill, les durées d'utilité des actifs opérationnels, corporels et incorporels, ainsi que sur la valorisation des droits d'utilisation liés aux contrats de location traités conformément à la norme IFRS 16 (se référer à la note 17 pour plus de détails).

Ces estimations ont été réalisées avec des méthodes identiques à celles retenues lors de la dernière clôture annuelle et élaborées en fonction des informations disponibles lors de leur établissement puis réexaminées de façon continue, sur la base des expériences passées et de toutes autres informations jugées comme pertinentes au regard de l'environnement et des circonstances. Il est toutefois possible que les montants effectifs se révèlent ultérieurement différents des estimations et hypothèses retenues dans le cadre de la préparation des états financiers présentés.

En outre, conformément à la norme IAS 34 - Information financière intermédiaire, la charge d'impôt du premier semestre de l'exercice est calculée en appliquant le taux effectif annuel d'impôt estimé au résultat avant impôt de la période, pour chacun des groupes d'entités fiscales.

Note 2 – Principaux faits marquants du semestre

2.1 Acquisition des franchises Camping Paradis et Ushuaïa Villages

Le Groupe a signé le 31 décembre 2025 la reprise des franchises Camping Paradis (90 sites) et Ushuaïa Villages (20 sites) - deux marques exploitées dans le cadre de licences concédées respectivement par JLA Productions et le groupe TF1 - et de Mistercamp.com, site de vente d'hébergements en camping. Cette acquisition porte à plus de 150 le nombre de campings indépendants gérés par maeva&co.

Cette reprise fait suite au rachat de 5C Développement et sa filiale USV par le Groupe, qui consolidera à partir du 31 décembre 2025 à 100% et en intégration globale ces deux structures.

A date de clôture des comptes semestriels, le Groupe n'a pas finalisé son exercice de mise à la juste valeur des actifs et passifs rachetés. En attendant la finalisation de cet exercice (qui devrait être finalisé d'ici le 30 septembre 2026), le goodwill provisoire a été affecté à la valeur des concessions des marques Camping Paradis et Ushuaïa Villages. L'affectation finale du goodwill comme l'exercice de mise à la juste valeur des actifs et passifs rachetés sera réalisée dans un délai de 12 mois conformément à ce que permettent les normes IFRS.

2.2 Revue des options stratégiques

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.

A date d'arrêté des comptes consolidés semestriels condensés au 31 mars 2026, le Groupe poursuit les discussions.

Note 3 – Saisonnalité des activités touristiques

La comparabilité des comptes intermédiaires et annuels est affectée par la saisonnalité des activités touristiques du Groupe. En effet, le chiffre d'affaires consolidé 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.

Afin d'améliorer la comparabilité des données, sur douze mois glissants, sont présentées ci-dessous.

Les revenus des activités touristiques de mars 2026 sur 12 mois glissants sont en forte augmentation par rapport à celles de mars 2025 sur 12 mois glissants car mars 2025 sur 12 mois glissants avait été pénalisé par le calendrier des jours fériés et vacances scolaires, avec un décalage de certaines périodes de vacances sur le 3^{ème} trimestre 2024/2025.

Les flux de trésorerie non opérationnels sont également en nette amélioration compte tenu de la récupération de plusieurs dépôts de garantie et du remboursement de la dette bancaire en juillet 2024.

(en milliers d'euros)	Mars 2026 12 mois glissants	Mars 2025 12 mois glissants
Chiffre d'affaires	1 889 739	1 804 528
Achats et services extérieurs	-786 668	-766 363
Charges de personnel	-494 921	-467 932
Amortissements et provisions	-331 534	-328 751
Autres produits et charges d'exploitation	-964	-13 362
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	275 652	228 120
Autres charges et produits opérationnels	-26 191	-27 570
RESULTAT OPERATIONNEL	249 461	200 550
Produits financiers	2 515	6 376
Charges financières	-191 233	-208 176
RESULTAT FINANCIER	-188 718	-201 800
Impôts sur les résultats	-8 178	2 100
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	2 477	8 348
RESULTAT NET	55 042	9 198

Rapport financier semestriel

Exercice 2025/2026

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

(en milliers d'euros)	Mars 2026 12 mois glissants	Mars 2025 12 mois glissants
Résultat net consolidé	55 042	9 198
Eléments du résultat net sans impact sur la trésorerie	499 568	509 455
Capacité d'autofinancement générée par l'activité	554 610	518 653
Intérêts nets payés	-6 636	-12 953
Charges d'intérêts sur contrats de location IFRS 16	-180 248	-189 194
Impôts payés	-15 428	-22 693
Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôt	352 298	293 813
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	22 889	9 557
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (I)	375 187	303 370
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-85 351	-99 345
Acquisitions d'immobilisations financières et filiales	-857	-9 000
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	461	105
Cessions d'immobilisations financières et filiales	24 970	8 180
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	348	1 963
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (II)	-60 429	-98 097
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	135 417	274 399
Remboursements d'emprunts	-218 887	-530 685
Variation des obligations locatives IFRS 16	-234 910	-219 827
Divers	438	-219
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)	-317 942	-476 332
Impact des effets de change	0	-13
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (IV = I + II + III)	-3 182	-271 073
Trésorerie d'ouverture (V)	75 791	345 276
Réintégration de la trésorerie d'ouverture IFRS 5 (VI)		1 589
Trésorerie de clôture (VII = IV + V + VI)	72 610	75 791

Note 4 – Informations par secteur opérationnel

INFORMATION SECTORIELLE

Le Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs est organisé autour :

- De Business Lines autonomes intégrant les fonctions supports et maîtrisant la totalité de leur chaîne de valeur ;
- D'un pôle « Corporate » allégé et concentré sur les fonctions transverses stratégiques, en soutien aux Business Lines.

Conformément à la norme IFRS 8, l'information sectorielle du Groupe reflète cette organisation interne. Ainsi, les résultats financiers du Groupe sont présentés selon les secteurs opérationnels suivants :

- **Le secteur opérationnel Center Parcs**, regroupant :
 - o L'exploitation des domaines commercialisés sous les marques Center Parcs, Sunparks et Villages Nature ;
 - o Les activités de construction / rénovation d'actifs touristiques.
- **Le secteur opérationnel Pierre & Vacances**, regroupant l'activité touristique réalisée en France et en Espagne sous la marque Pierre & Vacances.
- **Le secteur opérationnel maeva&co**, regroupant :
 - o les activités de distribution de séjours en France et en Europe opérées notamment sous les marques maeva.com et Vacansoleil,
 - o les activités de franchise en camping et hôtellerie de plein air, opérées sous les marques Campings maeva, Camping Paradis et Ushuaïa Villages,
 - o l'activité de location saisonnière de biens de particuliers, opérée au travers d'un réseau de 40 agences portant des marques locales,
 - o les activités d'agritourisme opérées par la marque Parcel.
- **Le secteur opérationnel Adagio**, regroupant :
 - o 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 ;
 - o L'exploitation des sites directement pris à bail par la joint-venture ;
- **Le secteur opérationnel Grands Projets et Senioriales** regroupant :
 - o La direction des Grands Projets (en charge de la construction et réalisation des nouveaux actifs pour le compte du Groupe en France) ;
 - o Senioriales, filiale de promotion immobilière et d'exploitation de résidences non médicalisées ;
- **Le secteur opérationnel « Corporate »** regroupant les activités de Holding.

Par ailleurs, les éléments financiers du reporting interne Groupe sont suivis :

- 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. Les économies de loyers, obtenues sous la forme d'avoirs, de franchises ou d'émission de bons séjours, sont reconnues en déduction de la charge opérationnelle au moment où la dette de loyers est éteinte juridiquement. En revanche, selon la norme IFRS 16, la charge de loyers est remplacée par des intérêts financiers et par une 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 coentreprises selon la méthode de l'intégration proportionnelle (donc hors application de la norme IFRS 11) pour les éléments du compte de résultat.

Les capitaux propres s'élèvent à (434 573) milliers d'euros au 31 mars 2026 selon le référentiel IFRS (contre (496 511) milliers d'euros au 31 mars 2025) et à hauteur de 209 263 milliers d'euros selon le Reporting Opérationnel, c'est-à-dire avant prise en compte de la norme IFRS 16 (contre de 155 999 milliers d'euros au 31 mars 2025). L'écart entre les deux montants s'explique par le choix du Groupe d'une application d'IFRS 16 de manière rétrospective lors de sa mise en application au 1^{er} octobre 2019.

Rapport financier semestriel

Exercice 2025/2026
Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Données au 31 mars 2026 :

En milliers d'euros	Center Parcs	Pierre & Vacances	Adagio	maeva&co	Grands Projets & Senioriales	Holding	Total Groupe Reporting Opérationnel	Incidence de l'application d'IFRS 11	Incidence de l'application d'IFRS 16	Total Groupe Normes IFRS
Chiffre d'affaires de l'activité	495 670	173 192	109 597	30 843	10 089	32 429	851 820	-28 282	-417	823 121
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	-221	-338	0	0	-2 822	-31 636	-35 017	216	0	-34 801
Chiffre d'affaires	495 449	172 854	109 597	30 843	7 267	793	816 803	-28 066	-417	788 320
Charge de loyers propriétaires	-162 698	-46 519	-30 685	0	0	0	-239 902	9 442	204 001	-26 459
EBITDA ajusté¹²	-49 575	4 969	3 384	-1 548	3 435	-2 229	-41 565	-470	206 505	164 470
amortissements et provisions	-24 909	-5 876	-3 355	-1 191	-243	-593	-36 167	810	-115 906	-151 263
Résultat Opérationnel Courant	-74 484	-907	29	-2 739	3 192	-2 822	-77 732	340	90 599	13 207
Autres charges et produits opérationnels	-8 869	48	-986	-315	-790	-6 484	-17 396	1 024	705	-15 667
Résultat Opérationnel	-83 353	-859	-957	-3 054	2 402	-9 306	-95 128	1 364	91 304	-2 460
Investissements de la période	-15 877	-6 715	-3 605	-945	-444	-4 621	-32 207	1 070	0	-31 137
<i>Investissements corporels</i>	-15 751	-6 697	-3 137	-112	-310	-4 621	-26 007	602	0	-25 405
<i>Investissements incorporels</i>	-126	-18	-468	-833	-134	-4 621	-6 200	468	0	-5 732
Total Actifs non courants	566 090	85 248	50 957	28 725	985	49 980	781 985	-10 705	2 281 827	3 053 107

Données au 31 mars 2025 :

En milliers d'euros	Center Parcs	Pierre & Vacances	Adagio	maeva&co	Grands Projets & Senioriales	Holding	Total Groupe Reporting Opérationnel	Incidence de l'application d'IFRS 11	Incidence de l'application d'IFRS 16	Total Groupe Normes IFRS
Chiffre d'affaires de l'activité	483 966	163 229	103 868	28 927	24 365	9 304	813 658	-28 265	-8 740	776 653
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	-106	-454	0	0	-2 304	-8 659	-11 523	4	0	-11 519
Chiffre d'affaires	483 860	162 775	103 868	28 927	22 061	645	802 135	-28 261	-8 740	765 134
Charge de loyers propriétaires	-150 866	-46 642	-28 151	0	0	0	-225 659	6 801	197 535	-21 323
EBITDA ajusté¹²	-46 377	-5 450	2 943	-1 739	12 667	-2 352	-40 308	-902	192 922	151 712
amortissements et provisions	-23 178	-4 544	-3 892	-836	-154	-1 452	-34 057	835	-120 895	-154 116
Résultat Opérationnel Courant	-69 555	-9 994	-950	-2 575	12 513	-3 804	-74 365	-67	72 027	-2 405
Autres charges et produits opérationnels	-2 130	-2 372	-28	-160	-3 295	-5 236	-13 221	109	241	-12 871
Résultat Opérationnel	-71 685	-12 366	-978	-2 735	9 218	-9 040	-87 585	42	72 268	-15 275
Investissements de la période	-24 871	-5 558	-4 920	-953	-2 031	-6 174	-44 507	2 626	0	-41 881
<i>Investissements corporels</i>	-24 824	-5 558	-4 456	-182	-2 031	-6 174	-37 051	2 167	0	-34 884
<i>Investissements incorporels</i>	-47		-464	-771		-6 174	-7 456	459	0	-6 997
Total Actifs non courants	567 251	71 287	44 295	20 801	3 245	60 276	767 154	-3 145	2 390 200	3 154 209

¹² 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 – *Partenariats* et IFRS 16 – *Contrats de location*), 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 conclus en mars 2022, d'un montant de 10,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2022/23, de 14,6 millions d'euros au titre de l'exercice 2023/24, de 12,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2024/25 et de 4,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2025/26.

Note 5 – Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires se présente de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	1er semestre 2025/2026	1er semestre 2024/2025
Chiffre d'affaires Hébergement	595 562	561 303
Autres activités touristiques	182 122	173 002
Chiffre d'affaires des activités touristiques	777 684	734 305
Autres	10 636	30 829
TOTAL GROUPE	788 320	765 134

Le chiffre d'affaires des activités touristiques est en hausse de +5,9% sur le 1er semestre de l'exercice (à 777 684 milliers d'euros), bénéficiant à la fois d'une croissance du chiffre d'affaires hébergement (+6,1%) et d'une hausse du chiffre d'affaires des autres activités touristiques¹³ (+5,3%).

Le chiffre d'affaires Autres s'établit à 10 636 milliers d'euros, en retrait par rapport au 1er semestre 2024/2025 (30 829 millions d'euros), confirmant la poursuite du désengagement du Groupe de ses activités immobilières et non-stratégiques.

Le chiffre d'affaires par pays se présente de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	Chiffre d'affaires	
	1er semestre 2025/2026	1er semestre 2024/2025
France	429 089	413 838
Pays-Bas	137 231	132 356
Allemagne	110 619	109 828
Belgique	84 847	81 901
Espagne	26 534	27 211
TOTAL GROUPE	788 320	765 134

Note 6 – Achats et services extérieurs

(en milliers d'euros)	1er semestre 2025/2026	1er semestre 2024/2025
Coûts des stocks et marchandises	-76 065	-86 766
Loyers et charges de copropriété (1)	-83 902	-78 214
Sous-traitance (2)	-80 717	-79 797
Entretien et réparations	-33 169	-32 650
Publicité	-34 504	-31 504
Autres achats et services extérieurs	-56 920	-45 820
Total	-365 277	-354 750

(1) Conformément à IFRS 16 – Contrats de location, le poste « Loyers et charges de copropriété » inclut uniquement les loyers variables, ceux portant sur des actifs de faible valeur, ceux relatifs à des contrats inférieurs à 12 mois ainsi que les charges de copropriété.

(2) Inclut essentiellement les prestations de restauration, nettoyage, linge.

¹³ 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

Rapport financier semestriel

Exercice 2025/2026

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

L'évolution du poste « Achats et services extérieurs » sur le 1^{er} semestre 2025/2026 est principalement liée à l'augmentation des loyers non soumis à IFRS 16 – *Contrats de location* mais aussi aux autres achats et services extérieurs. Cette augmentation est liée à l'augmentation de l'activité et aux effets de l'inflation.

Note 7 – Charges de personnel

(en milliers d'euros)	1er semestre 2025/2026	1er semestre 2024/2025
Salaires et rémunérations	-186 444	-179 818
Charges sociales	-56 248	-54 189
Coût des régimes à prestations et cotisations définies	-262	-296
Total	-242 954	-234 303

L'évolution des charges de personnel est principalement liée à la hausse des effectifs et aux augmentations de salaire accordées sur la période.

Note 8 – Dotations nettes aux amortissements et provisions

(en milliers d'euros)	1er semestre 2025/2026	1er semestre 2024/2025
Dotations nettes aux amortissements	-31 969	-29 472
Dotations aux amortissements des droits d'utilisation	-119 528	-123 170
Dotations nettes aux provisions	-12 646	-13 464
Total	-164 143	-166 106

Note 9 – Autres charges et produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	1er semestre 2025/2026	1er semestre 2024/2025
Impôts et taxes	-8 421	-9 111
Autres charges d'exploitation	-3 617	-5 212
Autres produits d'exploitation	9 300	1 943
Total	- 2 738	-12 380

Les autres produits d'exploitation contiennent essentiellement, des indemnités perçus des bailleurs pour 4 096 milliers d'euros, des bonis relatifs à des changements de durée de contrats IFRS 16 – *Contrats de location* pour 2 019 milliers d'euros et de récupérations de créances amorties pour 1 210 milliers d'euros.

Note 10 – Autres charges et produits opérationnels

(en milliers d'euros)	1er semestre 2025/2026	1er semestre 2024/2025
Programme de fidélité Center Parcs	-8 789	0
Coûts de restructuration et fermetures de sites	-3 096	-8 307
Restructuration du Groupe - Attribution ADP et d'AGA	-3 497	-3 172
Autres éléments	-315	-1 391
Total	-15 667	-12 870

Les « Autres charges et produits opérationnels » intègrent principalement les éléments suivants :

- (8 789) milliers d'euros de coûts engagés dans le cadre de la mise en place le 3 décembre 2025 du nouveau programme de fidélité « Friends » de Center Parcs, compte tenu de l'intégration rétroactive dans le calcul des avantages du programme de tous les séjours réalisés par les clients éligibles sur les 36 derniers mois avant la date de mise en place du programme ;
- (3 096) milliers d'euros de coûts engagés (essentiellement honoraires et frais de personnel) dans le cadre des projets de restructuration du Groupe et de la fermeture de certains sites ;
- (3 497) milliers d'euros de charges IFRS 2 – *Paiement fondé sur des actions*, au titre des plans d'attribution d'actions gratuites, à savoir le plan ADP 2022, le plan ADP 2022-2 et le plan AGA RéInvention, qui ont été mis en place en parallèle des opérations de restructuration et de refinancement du Groupe du 16 septembre 2022.

Note 11 – Résultat financier

(en milliers d'euros)	Exercice 2025/2026	Exercice 2024/2025
Coûts de l'endettement financier brut	-3 565	-4 674
Charges liées à IFRS 16	-89 720	-92 590
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	130	385
Coût de l'endettement financier net	-93 155	-96 879
Revenus des prêts	351	237
Autres produits financiers	13	77
Autres charges financières	-1 047	-517
Autres produits et charges financiers	-683	-203
Total	-93 838	-97 082
<i>Total charges financières</i>	<i>-94 332</i>	<i>-97 781</i>
<i>Total produits financiers</i>	<i>494</i>	<i>699</i>

La variation du résultat financier provient essentiellement de la variation favorable du coût de l'endettement financier net de 3 724 milliers d'euros, conséquence de moindre tirage de la ligne de crédit revolving (RCF) sur la période et de la baisse des intérêts sur les baux IFRS 16 – *Contrats de location*.

Note 12 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés

12.1 Analyse de la charge d'impôt

Les actifs d'impôts différés sont constatés sur la base des prévisions de bénéfices futurs. Le Groupe s'est notamment assuré que les plans d'affaires des différents groupes d'intégration fiscale ne venaient pas remettre en cause la valorisation des reports déficitaires activés.

La charge d'impôt relative au premier semestre de l'exercice 2025/2026 inclut :

- un produit d'impôt de 4 730 milliers d'euros dégagé par les activités du Groupe dans ses différents pays d'implantation. Ce montant a été obtenu en appliquant au résultat fiscal de la période le taux d'impôt effectif attendu sur l'exercice ;
- la reconnaissance d'un produit d'impôt différé de 1 559 milliers d'euros en lien avec les différences temporelles nées de l'application de la norme IFRS 16 – *Contrats de location* ;
- une charge de (2 052) milliers d'euros au titre de la revalorisation de la dette fiscale reconnue au regard de la norme IFRIC 23 ;
- la charge de CVAE du 1er semestre 2025/2026 d'un montant de (394) milliers d'euros.

Au global, un produit d'impôt a été comptabilisé au titre du premier semestre de l'exercice 2025/2026 pour 3 843 milliers d'euros, à comparer à une charge d'impôt de (4 581) milliers d'euros comptabilisée au premier semestre de l'exercice 2024/2025.

12.2 IFRIC 23

Le Groupe a procédé à la revue de ses positions fiscales incertaines au 31 mars 2026, ce qui l'a conduit à reconnaître un passif d'impôt de 13 800 milliers d'euros soit une baisse de 950 milliers d'euros sur le premier semestre 2026.

Note 13 – Résultat par action

Nombre moyen d'actions :

	1er semestre 2025/2026	1er semestre 2024/2025
Nombre d'actions émises au 1 ^{er} octobre	461 983 471	454 457 138
Nombre d'actions émises au cours de l'exercice (prorata temporis)	-	-
Exercice d'options de souscription d'actions (prorata temporis)	5 773	6 883 973
Nombre d'actions émises en fin de période (prorata temporis)	461 989 244	461 341 111
Nombre moyen pondéré d'actions	461 874 425	461 204 833
Nombre moyen pondéré d'actions retenu pour le calcul du RPA	492 223 128	487 063 319

*calcul détaillé en note 21

Résultat par action :

	1er semestre 2025/2026	1er semestre 2024/2025
Résultat net part groupe (en milliers d'euros)	-95 499	-116 847
Résultat net part groupe par action pondéré (en euros)	-0,21	-0,25
Résultat net part groupe par action pondéré après dilution (en	-0,21	-0,25

Note 14 – Immobilisations incorporelles

14.1. Ecart d'acquisition

(en milliers d'euros)	31/03/2026	30/09/2025
Center Parcs	125 103	125 103
Pierre & Vacances	9 466	9 466
maeva&co	12 652	11 550
Total en valeur nette	147 221	146 119

La variation de la période s'explique principalement par les dernières acquisitions réalisées par la business line maeva&co notamment Serrendy Cannes et Le Temps des Vacances, deux agences immobilières venant renforcées l'activité de location saisonnière de biens de particuliers de la business line.

14.2. Marques

(en milliers d'euros)	31/03/2026	30/09/2025
Center Parcs	85 870	85 870
Pierre & Vacances	7 619	7 619
maeva&co	5 249	5 249
Total en valeur nette	98 738	98 738
<i>dont valeur brute</i>	<i>107 791</i>	<i>107 791</i>
<i>dont amortissements et dépréciations cumulés</i>	<i>-9 053</i>	<i>-9 053</i>

14.3. Autres immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	31/03/2026	30/09/2025
Valeurs brutes à l'ouverture	127 914	114 255
Amortissements et dépréciations cumulés	-81 362	-72 335
Valeurs nettes à l'ouverture	46 552	41 920
Acquisitions	5 732	16 261
Cessions et mises au rebut nettes		-290
Entrée / Sortie de périmètre	4 560	
Amortissements et dépréciations	-5 865	-11 144
Ecart de conversion et autres	-1 427	-207
Total des variations de l'exercice	3 000	4 620
Valeurs brutes à la clôture	137 272	127 914
Amortissements et dépréciations cumulés	-87 720	-81 362
Valeurs nettes à la clôture	49 552	46 552

La variation des autres immobilisations incorporelles sur l'exercice provient essentiellement :

- de 5 732 milliers d'euros d'investissement, incluant des améliorations techniques et fonctionnelles apportées :
 - à des projets digitaux développés par le Groupe pour 3 772 milliers d'euros,
 - à la mise en place de serveurs web et l'acquisition de logiciels pour 1 097 milliers d'euros,
 - à d'autres projets pour 863 milliers d'euros ;
- de 4 560 milliers d'euros liés aux entrées de périmètre de la business line maeva&co notamment les concessions des marques Camping Paradis et Ushuaïa Villages ;
- de (5 865) milliers d'euros de diminution du poste relative aux amortissements de la période.

Note 15 – Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions	Agencements et installations	Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours	Total immobilisations corporelles
Au 30 Septembre 2024					
Valeurs brutes	46 398	135 685	223 074	291 696	696 853
Amortissements et dépréciations cumulés	-7 602	-84 380	-142 200	-160 164	-394 346
Valeurs nettes	38 796	51 305	80 874	131 532	302 507
Acquisitions	1 774	3 814	9 066	65 180	79 834
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-15	776	-256	460	965
Entrée de périmètre	11	533	0	220	764
Dotations aux amortissements	-3 051	-6 948	-15 444	-24 046	-49 489
Ecart de conversion et autres	-3	9 532	7 585	-15 525	1 589
Total des variations de l'exercice	-1 284	7 707	951	26 289	33 663
Au 30 Septembre 2025					
Valeurs brutes	52 541	144 031	227 384	335 441	759 397
Amortissements et dépréciations cumulés	-15 029	-85 019	-145 559	-177 620	-423 227
Valeurs nettes	37 512	59 012	81 825	157 821	336 170
Acquisitions	512	823	2 874	21 196	25 405
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-66	85	-207	177	-11
Entrée de périmètre	0	0	63	54	117
Dotations aux amortissements	-1 462	-4 108	-8 146	-13 121	-26 837
Ecart de conversion et autres	-77	1 490	342	-321	1 434
Total des variations de l'exercice	-1 093	-1 710	-5 074	7 985	108
Au 31 Mars 2026					
Valeurs brutes	51 932	145 847	227 204	356 204	781 187
Amortissements et dépréciations cumulés	-15 513	-88 545	-150 453	-190 398	-444 909
Valeurs nettes	36 419	57 302	76 751	165 806	336 278

Les immobilisations corporelles, au 31 mars 2026, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation :

- **des villages des marques Center Parcs, Sunparks et Villages Nature** pour une valeur nette de 248 292 milliers d'euros, constituée principalement du mobilier et des installations générales nécessaires à l'exploitation des villages. Les principales variations de l'exercice proviennent :
 - des investissements pour un montant de 15 751 milliers d'euros visant à rénover et à améliorer le mix produits de l'ensemble des villages Center Parcs, dont 4 889 milliers d'euros pour les villages belges, 2 816 milliers d'euros pour les villages néerlandais, 4 684 milliers d'euros pour les villages français et 3 362 milliers d'euros pour les villages allemands et ;
 - des dotations aux amortissements pour la période de (18 078) milliers d'euros.
- **des résidences et villages des marques Pierre & Vacances, Adagio, maeva&co et autres** pour une valeur nette de 87 986 milliers d'euros. Elles comprennent principalement les services généraux, agencements et mobiliers nécessaires à l'exploitation des sites. Au cours de l'exercice, les sociétés de ces marques ont réalisé des investissements pour 9 654 milliers d'euros, principalement dans le cadre de la modernisation des parcs exploités. Le montant des dotations aux amortissements de l'exercice relatif aux actifs de ces marques est de (8 759) milliers d'euros.

Note 16 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie

Conformément aux dispositions d'IAS 36 - *Dépréciation d'actifs*, le Groupe doit apprécier à chaque date d'arrêté des comptes s'il existe un indice qu'un actif peut avoir subi une perte de valeur et, si tel est le cas, estimer la valeur recouvrable de cet actif.

Au 31 mars 2026, le Groupe attend une activité sur l'ensemble de l'exercice 2025/2026 en ligne avec ses objectifs et est confiant quant à la progression de sa rentabilité opérationnelle, bénéficiant notamment d'une exécution rigoureuse de son Business Plan.

Le Groupe n'identifie pas d'éléments de nature à remettre en cause la valeur de ses actifs au 31 mars 2026. En conséquence, les actifs non amortissables n'ont pas à faire l'objet d'un test de dépréciation lors de cette clôture semestrielle. Ce test, devant être réalisé a minima une fois par an, sera réalisé lors de la clôture annuelle au 30 septembre 2026.

Note 17 – Contrats de location

17.1. Droits d'utilisation

Les droits d'utilisation portent essentiellement sur les actifs exploités touristiquement par le Groupe. La variation de la valeur de ces droits d'utilisation au cours du premier semestre de l'exercice 2025/2026 se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	31/03/2026	30/09/2025
Droit d'utilisation à l'ouverture	2 421 791	2 436 927
Nouveaux contrats ou prolongement des baux existants	32 280	194 952
Diminution de la durée des contrats ou sortie anticipée	-11 467	-91 103
Dotations aux amortissements et dépréciations	-119 528	-248 310
Variation du taux d'actualisation	2 502	38 470
Evolution de la valeur du loyer	48 085	89 579
Variation du périmètre de consolidation	0	1 277
Droit d'utilisation à la clôture	2 373 664	2 421 791
dont valeur brute	4 765 118	4 731 459
dont amortissements cumulés	-2 391 454	-2 309 668

Rapport financier semestriel

Exercice 2025/2026

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Au 31 mars 2026, Le Groupe n'identifie pas d'éléments de nature à remettre en cause la valeur de ces droits d'utilisation. En conséquence, ils n'ont pas à faire l'objet d'un test de dépréciation lors de cette clôture semestrielle. Ce test sera réalisé lors de la clôture annuelle au 30 septembre 2026.

17.2. Obligations locatives

Les obligations locatives correspondent à la valeur actualisée des paiements futurs des actifs pris en location, essentiellement auprès des investisseurs individuels et institutionnels sur les sites Pierre & Vacances, Adagio, maeva&co et Center Parcs. Au 31 mars 2026, la variation des obligations locatives se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	31/03/2026	30/09/2025
Obligations locatives à l'ouverture	3 204 725	3 200 108
Effet périmètre des contrats et mise à jour de la durée des baux	18 799	107 001
Remboursement d'emprunt sur la période	-121 472	-231 707
Variation du taux d'actualisation	2 502	38 470
Evolution de la valeur du loyer	48 086	89 576
Variation du périmètre de consolidation	0	1 277
Obligations locatives à la clôture	3 152 640	3 204 725
<i>dont part courante</i>	<i>248 807</i>	<i>262 496</i>
<i>dont part non courante</i>	<i>2 903 833</i>	<i>2 942 229</i>

Les principales variations des dettes locatives proviennent :

- d'un effet périmètre des contrats et augmentation nette de la durée des baux pour un montant de 18 799 milliers d'euros, incluant à la fois l'incidence des nouveaux baux signés au cours de l'exercice pour 8 265 milliers d'euros et l'effet de la mise à jour de la durée des baux pour 10 534 milliers d'euros ;
- des remboursements de la période pour (121 472) milliers d'euros ;
- d'une évolution de la valeur des loyers de 48 086 milliers d'euros comprenant l'indexation contractuelle ;
- de l'incidence de la variation du taux d'emprunt marginal s'appliquant à tous les contrats modifiés au cours de l'exercice pour 2 502 milliers d'euros.

Note 18 – Stocks et encours

(en milliers d'euros)	31/03/2026	30/09/2025
Encours	62 198	58 745
Produits finis	111 116	111 286
Programmes immobiliers bruts	173 314	170 031
Dépréciations	-27 485	-28 354
Programmes immobiliers nets	145 829	141 677
Stocks divers bruts	9 596	9 696
Dépréciations stocks divers	-399	-406
Total	155 026	150 967

L'augmentation de la valeur nette des stocks au cours du premier semestre de l'exercice 2025/2026 s'explique principalement par l'avancée des travaux de rénovation de la résidence Capella à Avoriaz.

Note 19 – Besoin en fonds de roulement

19.1 – Créances clients, autres actifs courants et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	31/03/2026	30/09/2025
Créances clients brutes	183 941	180 815
Dépréciations	-24 405	-22 475
Total Créances clients et comptes rattachés	159 536	158 340
Avances et acomptes versés	38 596	25 919
Etats – impôts et taxes	92 005	91 549
Autres créances	93 667	80 810
Valeurs brutes	224 268	198 278
Dépréciations	-7 853	-7 718
Autres débiteurs nets	216 415	190 560
Autres charges constatées d'avance	90 784	38 543
Charges constatées d'avance	90 784	38 543
Total Autres actifs courants	307 199	229 103

Les créances clients et les autres actifs courants sont fortement impactés par la saisonnalité des activités touristiques.

L'évolution des autres actifs courants s'explique principalement par l'augmentation des charges constatées d'avance de 52 241 milliers d'euros qui s'explique par le règlement anticipé de certains loyers des Center Parcs allemands et néerlandais, ainsi que par des charges constatées d'avance sur des rénovations en cours de résidences Pierre & Vacances en France.

19.2. Dettes fournisseurs, autres passifs courants et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	31/03/2026	30/09/2025
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	325 099	335 142
Avances et acomptes reçus	364 533	266 446
TVA et autres dettes fiscales	58 570	60 651
Personnel et organismes sociaux	92 315	97 679
Autres dettes	126 419	85 753
Autres dettes d'exploitation	641 837	510 529
Ventes immobilières et fonds de concours	2 563	4 424
Produits constatés d'avance divers	68 470	23 642
Produits constatés d'avance	71 033	28 066
Total Autres passifs	712 870	538 595
<i>dont éléments non courants</i>	<i>712 870</i>	<i>538 595</i>

Les dettes fournisseurs sont fortement impactées par la saisonnalité des activités touristiques.

L'augmentation de 174 275 milliers d'euros des autres passifs s'explique notamment par :

- la hausse des avances et acomptes reçus de 98 087 milliers d'euros liée à des effets saisonniers de l'activité touristique ;
- la hausse des autres dettes pour 40 666 milliers d'euros notamment en conséquence de la reconnaissance du passif sur contrat du programme « Friends » de Center Parcs pour 10 049 milliers d'euros ;
- la hausse des produits constatés d'avance divers de 44 828 milliers d'euros, également liée à des effets saisonniers de l'activité touristique.

Note 20 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/03/2026	30/09/2025
Trésorerie	76 189	92 736
Equivalents de trésorerie	0	5 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	76 189	97 736
Solde bancaires créditeurs	-3 579	0
Trésorerie nette	72 610	97 736

Les équivalents de trésorerie présents au 30 septembre 2025 ont fait l'objet d'un remboursement en octobre 2025. La trésorerie nette diminue de 25 126 milliers d'euros sur l'exercice. Le flux opérationnel +128 588 milliers d'euros contribue positivement, tandis que les investissements principalement liés aux rénovations et au développement des parcs restent limités (-29 369 milliers d'euros) et les flux de financement (-124 345 milliers d'euros) reflètent principalement les remboursements des loyers IFRS 16 et autres dettes financières.

Note 21 – Capitaux propres

Capital :

Au 31 mars 2026, le capital social s'élève à 4 619 917,69 euros et se compose de 461 990 639 actions ordinaires, 1 000 ADP 2022 et 130 ADP 2022-2. Au 30 septembre 2025, le capital social s'élevait à 4 619 846,01 euros et se composait de 461 983 471 actions ordinaires, 1 000 ADP 2022 et 130 ADP 2022-2.

Sur le premier semestre de l'exercice 2025/2026, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'est élevé à 461 874 425 actions.

Capital potentiel :

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur le premier semestre de l'exercice 2025/2026 et l'exercice 2024/2025 sont détaillées dans le tableau suivant :

	31/03/2026	30/09/2025
Nombre d'actions au 1^{er} octobre	461 983 471	454 457 138
Exercice d'options de souscription d'actions (prorata temporis)	5 773	6 887 669
Actions Pierre & Vacances détenues par Pierre & Vacances SA et déduites des capitaux propres consolidés	-114 819	-128 831
Nombre moyen pondéré d'actions	461 874 425	461 215 976
<i>Effet dilutif</i>		
Effet des actions de préférence 2022 et 2022-2	25 405 703	26 030 703
Attribution gratuite d'actions Pierre & Vacances	4 943 000	4 371 782
Nombre moyen pondéré dilué d'actions	492 223 128	491 618 461

Actions propres :

Au cours du premier semestre de l'exercice 2025/2026, dans le cadre de l'animation du cours de bourse, le Groupe a procédé à la cession et à l'acquisition d'actions d'autocontrôle générant une entrée de trésorerie nette de 20 milliers d'euros.

Au 31 mars 2026, le Groupe détient ainsi 117 911 actions propres pour un montant total de 1 527 milliers d'euros.

Bons de souscription en actions :

Les bons de souscription en actions émis dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022 encore en circulation à la fin de l'exercice « BSA Créanciers » et « BSA Actionnaires » pourront être exercés à tout moment pendant une période de cinq ans à compter de la date de règlement-livraison des actions ordinaires nouvelles émises.

Ces bons de souscription répondent à la définition d'instrument de capitaux propres d'IAS 32 – *Instruments financiers : présentation* car ils ne se dénouent que par l'échange d'un nombre fixe d'instruments de capitaux propres contre un montant fixe de trésorerie : chaque BSA donnant droit à une action ordinaire à un prix fixé au moment de l'émission.

Au cours du premier semestre de l'exercice, 7 168 bons de souscription « BSA Actionnaires » ont été exercés.

Au 31 mars 2026, les bons de souscription ne sont pas dans la monnaie et n'entrent donc pas dans le calcul du résultat par actions dilué.

Actions de préférence :

Les Conseils d'Administration du 3 octobre 2022, du 30 mars 2023 et du 24 mai 2023 ont décidé l'attribution de 1 000 actions de préférence dites « ADP 2022 » et 205 actions de préférence dites « ADP 2022-2 ».

Ces actions de préférence ont été acquises définitivement au cours de l'exercice 2023/2024, dont 1 103 actions le 3 octobre 2023, 85 actions le 30 mars 2024 et 17 actions le 24 mai 2024.

Ces actions de préférence seront convertibles en un maximum de 22 916 004 actions ordinaires existantes ou à émettre au terme d'un délai de quatre ans à compter du 16 septembre 2022 pour les « ADP 2022 » et, en un maximum de 20 500 000 actions ordinaires existantes ou à émettre au terme d'un délai de deux ans pour les « ADP 2022-2 ». Le taux de conversion dépendra de conditions de performance et de présence définies par le Conseil d'Administration.

Le 13 novembre 2024, le Conseil d'Administration a autorisé Pierre et Vacances S.A. à convertir 75 ADP 2022-2 attribuées au moment des Opérations de Refinancement et de Restructuration du Groupe du 16 septembre 2022 à M. Gérard Brémond en 7 500 000 actions ordinaires nouvellement émises. La valeur de ces nouvelles actions a été prélevée sur les réserves. A la suite de cette opération, il reste 1 000 ADP 2022 et 130 ADP 2022-2 dans le capital social de Pierre et Vacances S.A.

Au 31 mars 2026, l'équivalent en actions ordinaires correspondant aux objectifs déjà atteints des actions de préférence, conformément à IAS 33, a été intégré au calcul du résultat par actions dilué.

Distribution de dividendes :

L'Assemblée Générale mixte du 12 février 2026 a décidé de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2024/2025.

Rapport financier semestriel

Exercice 2025/2026

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Note 22 – Provisions

La variation des provisions au cours du premier semestre 2025/2026 s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2025	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres variations	31/03/2026
Rénovations	18 695	2 330	-2 204			18 821
Engagements de retraite et Litiges	16 116	1 327	-797			16 646
	7 436	474	-1 151	-99	184	6 844
Restructuration et fermeture de Titres négatifs	4 226		-1 387	-462		2 377
	4 269				192	4 461
Autres provisions	406	285	-132		-120	439
Total	51 148	4 416	-5 671	-561	256	49 588
Part courante	9 423					8 040
Part non courante	41 725					41 548

Note 23 – Dettes financières

(en milliers d'euros)	31/03/2026	30/09/2025
Dettes financières à long terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	47 241	48 197
Crédits d'accompagnement	0	0
Autres dettes financières	714	677
Sous-total part à long terme	47 955	48 874
Dettes financières à court terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 693	2 381
Crédits d'accompagnement	0	511
Soldes bancaires créditeurs	3 579	0
Sous-total part à court terme	6 272	2 892
Total	54 227	51 766

Tableau de variation des Dettes Financières

En milliers d'euros	30/09/2025	Augmentations	Diminutions	Autres variations non cash	31/03/2026
Autres dettes financières	51 627	100 037	-101 621	408	50 451
Intérêts courus	139	65	-7	0	197
Découverts bancaires	0	3 579	0	0	3 579
Total Dettes Financières	51 766	103 681	-101 628	408	54 227

Au cours de l'exercice 2025/2026, dans le cadre de la ligne de crédit revolving souscrite le 23 juillet 2024, le Groupe a effectué des tirages pour un montant cumulé de 100 000 milliers d'euros. Ceux-ci ont été intégralement remboursés sur la période. Par conséquent, au 31 mars 2026, la ligne n'est pas tirée et est présentée pour son intégralité en engagement reçu au hors bilan.

Détail des principales lignes d'endettement :

(en milliers d'euros)	Devise	Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû au 31/03/2026	Taux
Emprunts auprès des établissements de crédit					
SNC Sud-Ouest Cottages	EUR	31/07/2024	31/07/2031	36 155	4,85%
Avoriaz Hermine Loisirs	EUR	27/01/2025	31/01/2028	12 500	Euribor 3 mois + 2,00%
TOTAL				48 655	

Note 24 – Risques de marché

Risque de liquidité

Au 31 mars 2026, la trésorerie nette du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs s'élève à 76 189 milliers d'euros et sa principale ligne de crédit de 205 millions d'euros n'est pas tirée ; en conséquence, le Groupe considère que son risque de liquidité est faible.

Le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs n'a pas de financement bancaire dépendant de la notation du Groupe.

Le contrat régissant la principale ligne de crédit de 205 millions d'euros qui sert à couvrir les besoins de trésorerie saisonniers du Groupe a des clauses conventionnelles se référant à la situation financière consolidée du Groupe. Il prévoit le respect de 4 ratios financiers : un premier comparant la dette du Groupe avec l'EBITDA ajusté¹⁴, un second comparant la dette du Groupe auquel on ajoute 5 fois la valeur des loyers propriétaires avec l'EBITDAR¹⁵ ajusté, un troisième vérifiant un minimum de trésorerie et un dernier vérifiant un maximum de CAPEX par an. Au 31 mars 2026 comme 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 2025, dernière date de calcul, ces covenants étaient respectés.

¹⁴ 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 – Partenariats et IFRS 16 – Contrats de location), 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 conclus en mars 2022, d'un montant de 10,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2022/23, de 14,6 millions d'euros au titre de l'exercice 2023/24, de 12,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2024/25 et de 4,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2025/26.

¹⁵ EBITDAR ajusté = EBITDA ajusté retraité des loyers propriétaires.

Note 25 – Engagements hors bilan

Les principaux engagements donnés du Groupe correspondent aux suretés accordées aux banques en contrepartie des financements accordés. Les engagements reçus intègrent, eux, essentiellement les engagements de financement reçus des mêmes banques, notamment la partie non tirée des découverts et lignes de crédit confirmées.

Au cours du premier semestre de l'exercice 2025/2026, le Groupe n'a pas signé de nouvel engagement hors bilan significatif.

Les sociétés 5C Développement et USV rachetées par la Business Line maeva&co et entrées dans le périmètre de consolidation au cours du 1^{er} semestre 2025/2026 sont titulaires de la concession des marques Camping Paradis et Ushuaïa Villages. Cet engagement reçu à une durée de plus de 20 ans pour Camping Paradis et plus de 10 ans pour Ushuaïa Villages. En contrepartie, les deux sociétés ont un engagement donné au propriétaire, au titre d'un minimum garanti de redevance, de 20 170 milliers d'euros au 31 mars 2026.

Note 26 – Événements significatifs intervenus depuis la clôture du 1^{er} semestre 2025/2026

Cyberattaque La France du Nord au Sud

Le 14 mai 2026, la société « La France du Nord au Sud » (filiale de maeva & co) a été informée être la cible d'un incident de sécurité ayant conduit à l'exposition de certaines données personnelles avec un historique pouvant remonter à 10 ans. 1,6 million de réservations ont été concernées par cette cyberattaque.

Les données potentiellement exposées sont limitées. Aucune donnée bancaire, ni adresse email n'a pu être collectée.

La faille ayant conduit à cette fuite a été identifiée rapidement et corrigée. Des mesures techniques et correctives ont été immédiatement déployées afin de sécuriser les systèmes concernés et prévenir tout nouvel incident. En parallèle, un plan d'information et de sensibilisation à destination des clients et partenaires a été engagé. Un audit réalisé par un prestataire externe est également en cours pour analyser d'autres risques non identifiés à date et des pistes d'amélioration.

Une plainte contre X a été déposée auprès des autorités compétentes. L'incident a également fait l'objet d'une notification auprès de la CNIL (*Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés*).

3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes consolidés semestriels condensés de la société Pierre et Vacances, relatifs à la période du 1^{er} octobre 2025 au 31 mars 2026 tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes consolidés semestriels condensés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes consolidés semestriels condensés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes consolidés semestriels condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés semestriels condensés.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 8 juin 2026

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membres français de Grant Thornton International

Ludivine Mallet

ERNST & YOUNG et Autres

Sébastien Huet

4. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés semestriels condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 8 juin 2026

Franck GERVAIS

Directeur Général