

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre de l'exercice 2024/2025

Paris, le 24 juillet 2025

Hausse du chiffre d'affaires économique des activités touristiques de 12,2% au 3^{ème} trimestre 2024/2025
et de 3,7% sur les 9 premiers mois, portant le chiffre d'affaires du Groupe à 1 294 millions d'euros.

Confirmation des perspectives 2024/2025¹ :

EBITDA ajusté² attendu à plus de 180 millions d'euros, en progression par rapport à l'exercice précédent ,
(163 millions d'euros en 2023/2024, hors incidence de produits non-récurrents³).

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

« Dans un environnement difficile et volatil, le Groupe affiche une progression de ses activités touristiques de près de 4% sur les neuf premiers mois de l'exercice, avec une bonne dynamique de l'ensemble des marques et des taux de satisfaction en hausse constante. L'activité au 3^{ème} trimestre a été particulièrement soutenue, avec des flux significatifs de ventes de dernière minute et des indicateurs clés en hausse, à la fois en taux d'occupation et en prix. La croissance des réservations engrangées à date pour l'été, combinée à la hausse de 12% du chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre, nous confortent dans l'atteinte d'un EBITDA à plus de 180 millions d'euros sur l'exercice. Le Groupe poursuit parallèlement la revue de ses options stratégiques pour aborder avec ambition une nouvelle étape de son histoire ».

1] Chiffre d'affaires

En normes IFRS, le chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre de l'exercice 2024/2025 s'établit à 470,2 millions d'euros (et à 1 235,4 millions d'euros sur les 9 premiers mois de l'exercice), **à comparer à 421,0 millions d'euros au 3^{ème} trimestre 2023/2024** (et à 1 199,6 millions d'euros sur les 9 premiers mois de l'exercice précédent).

Le Groupe commente son chiffre d'affaires et les indicateurs financiers qui y sont liés conformément à son reporting opérationnel (cf. « Chiffre d'affaires économique » ci-après), plus représentatif de son activité, i.e. (i) avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle et (ii) hors incidence de l'application d'IFRS 16 :

en millions d'euros	9 mois 2024/2025	9 mois 2023/2024	Evolution
Chiffre d'affaires IFRS	1 235,4	1 199,6	+3,0%
Intégration proportionnelle des co-entreprises	+46,4	+51,0	-9,0%
Intégration des opérations de cession-bail	+12,0	+18,2	-34,2%
Chiffre d'affaires économique (Reporting Opérationnel)	1 293,8	1 268,9	+2,0%

Par ailleurs, le chiffre d'affaires est présenté selon les secteurs opérationnels suivants⁴ :

- **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 management ⁵ ;
- **maeva.com**, plateforme de distribution et services, opérant les marques maeva.com, Campings maeva, maeva Home, La France du Nord au Sud et Vacansoleil ;
- **Adagio**, regroupant l'exploitation des résidences urbaines prises à bail par le Groupe et confiées en mandat de gestion à la joint-venture Adagio SAS, ainsi que l'exploitation des sites directement pris à bail par la joint-venture ;
- un secteur opérationnel regroupant la **Direction des Grands Projets**⁶ et **Senioriales**⁷ ;
- le secteur opérationnel **Corporate** regroupant essentiellement les activités de Holding.

¹ Prévision annoncée par communiqué le 28 mai 2025.

² EBITDA ajusté= résultat opérationnel courant issu du Reporting opérationnel (résultat opérationnel consolidé avant autres produits et charges opérationnels non courants, hors incidence des normes IFRS 11 et IFRS 16), retraité des provisions et dotations nettes aux amortissements sur actifs opérationnels immobilisés. L'EBITDA ajusté s'entend en ce compris le bénéfice de l'économie de loyers réalisée par le projet Villages Nature au résultat des accords signés en décembre 2022 (10,9 m€ en 2023, 14,5 m€ en 2024, 12,4 m€ en 2025 et 4,0 m€ en 2026).

³ Enregistrement au 1^{er} semestre de l'exercice 2023/24 d'un complément d'aides gouvernementales allemandes au titre de la pandémie de Covid-19 pour un montant net de 10,9 m€.

⁴ Secteurs opérationnels définis conformément à la norme IFRS 8. Se reporter au Document d'Enregistrement Universel, page 184, déposé auprès de l'AMF le 23 décembre 2024 et disponible sur le site internet du Groupe : www.groupepvcpc.com

⁵ Direction en charge notamment de la relation avec les bailleurs individuels et institutionnels

⁶ Direction en charge de la construction et réalisation des nouveaux actifs pour le compte du Groupe en France

⁷ Filiale de promotion immobilière et d'exploitation de résidences non médicalisées (gérées en mandat depuis la cession, au 1^{er} janvier 2024, des activités d'exploitation à bail à ACAPACE)

Un tableau de réconciliation entre le chiffre d'affaires économique et le chiffre d'affaires en normes IFRS est présenté par secteur opérationnel en fin de communiqué.

Chiffre d'affaires économique, en m€	3 ^{ème} trimestre				Cumul 9 mois		
	2024/25	2023/24	Evolution <i>Hors report calendaire*</i>		2024/25	2023/24	Evolution
Center Parcs	312,4	283,2	+10,3%		796,3	778,1	+2,3%
Tourisme	306,1	273,1	+12,1%		770,8	752,1	+2,5%
<i>Hébergement</i>	<i>235,5</i>	<i>209,5</i>	<i>+12,4%</i>	<i>+5,2%</i>	<i>592,8</i>	<i>581,7</i>	<i>+1,9%</i>
<i>Autres activités touristiques</i>	<i>70,7</i>	<i>63,6</i>	<i>+11,1%</i>		<i>178,1</i>	<i>170,5</i>	<i>+4,5%</i>
Autres	6,3	10,1	-37,8%		25,4	26,0	-2,2%
Pierre & Vacances	85,3	78,1	+9,2%		248,0	236,9	+4,7%
<i>Hébergement</i>	<i>65,0</i>	<i>60,0</i>	<i>+8,4%</i>	<i>+6,5%</i>	<i>198,7</i>	<i>190,4</i>	<i>+4,3%</i>
<i>Autres activités touristiques</i>	<i>20,2</i>	<i>18,1</i>	<i>+12,0%</i>		<i>49,4</i>	<i>46,4</i>	<i>+6,4%</i>
Adagio	68,6	59,1	+16,0%		172,5	164,9	+4,6%
<i>Hébergement</i>	<i>61,8</i>	<i>53,2</i>	<i>+16,2%</i>	<i>+15,4%</i>	<i>154,4</i>	<i>147,9</i>	<i>+4,4%</i>
<i>Autres activités touristiques</i>	<i>6,9</i>	<i>6,0</i>	<i>+14,7%</i>		<i>18,0</i>	<i>17,1</i>	<i>+5,8%</i>
maeva.com	12,6	10,9	+15,6%		41,5	34,8	+19,3%
<i>Autres activités touristiques</i>	<i>12,6</i>	<i>10,9</i>	<i>+15,6%</i>		<i>41,5</i>	<i>34,8</i>	<i>+19,3%</i>
Grands Projets & Senioriales	12,3	15,4	-20,2%		34,4	53,6	-35,9%
Corporate	0,5	0,0	NA		1,1	0,6	+98,6%
TOTAL GROUPE	491,6	446,6	+10,1%		1 293,8	1 268,9	+2,0%
CA économique Tourisme	472,6	421,2	+12,2%		1 232,9	1 188,7	+3,7%
<i>Hébergement</i>	<i>362,2</i>	<i>322,6</i>	<i>+12,3%</i>	<i>+7,1%</i>	<i>945,9</i>	<i>920,0</i>	<i>+2,8%</i>
<i>Autres activités touristiques</i>	<i>110,4</i>	<i>98,5</i>	<i>+12,0%</i>		<i>287,0</i>	<i>268,7</i>	<i>+6,8%</i>
CA économique Autres	19,0	25,4	-25,2%		60,9	80,1	-24,0%

* incidence estimée sur le chiffre d'affaires hébergement du positionnement décalé des vacances de printemps / week-end de Pâques sur avril en 2025 vs mars en 2024.

Chiffre d'affaires économique - Tourisme

Le chiffre d'affaires des activités touristiques affiche une hausse de 12,2% au 3^{ème} trimestre de l'exercice, avec une croissance significative de l'ensemble des marques, soutenue en partie par un effet calendaire favorable (décalage de certaines périodes de congés du 2^{ème} au 3^{ème} trimestre de l'exercice). Après neutralisation de ce report d'activité, la hausse du chiffre d'affaires hébergement du Groupe au 3^{ème} trimestre reste robuste, avec des performances estimées en croissance de 7,1%.

Le chiffre d'affaires des autres activités touristiques⁸ progresse également (+12,0%), tiré à la fois par la hausse des ventes sur sites (+12,6%) et par la dynamique d'activité de maeva.com (+15,6%).

Sur les 9 premiers mois de l'exercice, l'activité des marques du Groupe est en croissance de 3,7% à 1 232,9 millions d'euros.

Le taux de satisfaction client poursuit sa progression sur l'ensemble des marques : sur les 12 derniers mois, la hausse du NPS⁹ est de +9,0 points pour maeva, +6,0 points pour Center Parcs, de +5,1 points pour Pierre & Vacances, de +0,4 point pour Adagio.

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.com

⁹ Net Promoter Score

Chiffre d'affaires hébergement

Le chiffre d'affaires hébergement s'élève à 362,2 millions d'euros au 3^{ème} trimestre 2024/2025, en hausse de 12,3% par rapport au 3^{ème} trimestre de l'exercice précédent (+7,1% après neutralisation des effets de report calendaire entre le 2^{ème} et le 3^{ème} trimestre). Cette progression est à la fois liée à une hausse du prix moyen de vente (+6,5%) et du taux d'occupation (+2,5 points).

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	146,3	+9,3%	188,3	+7,9%	1 250 341	+4,2%	77,7%	+1,0 pt
Pierre & Vacances	60,3	+8,2%	93,9	+4,6%	692 560	+3,6%	70,4%	+1,7 pts
Adagio	95,4	+15,4%	121,9	+4,3%	506 580	+11,4%	78,4%	+7,1 pts
Total 3^{ème} trimestre 2024/2025	108,6	+10,6%	147,9	+6,5%	2 449 481	+5,4%	75,5%	+2,5 pts
Center Parcs	125,0	+1,6%	176,4	+4,6%	3 360 143	-2,6%	70,9%	-2,1 pts
Pierre & Vacances	72,6	+3,0%	119,6	+2,7%	1 661 616	+1,6%	67,7%	-0,3 pt
Adagio	80,1	+5,6%	108,7	+0,9%	1 420 641	+3,5%	74,2%	+3,2 pts
Total 9 mois 2024/2025	100,6	+2,5%	146,8	+3,0%	6 442 400	-0,2%	70,6%	-0,5 pt

Evolution du chiffre d'affaires hébergement par marques

Au 3^{ème} trimestre de l'exercice, l'activité est en croissance sur l'ensemble des marques :

- Center Parcs : +12,4% (+5,2% après neutralisation du report d'activité)

Cette croissance, liée à une hausse du prix moyen de vente (+7,9%), en cohérence avec la montée en gamme de l'offre, et du nombre de nuits vendues (+4,2%), bénéficie à la fois :

- aux Domaines français (+21,8%), avec de bonnes performances notamment des 108 nouveaux cottages VIP ouverts dans le cadre de l'extension du Domaine Villages Nature Paris début mai 2025 ;
- aux Domaines situés au BNG¹⁰ (+8,0%, dont +11,5% aux Pays-Bas, +5,5% en Allemagne et +5,2% en Belgique).

Le taux d'occupation progresse de 1 point à 77,7% sur le trimestre.

- Pierre & Vacances : +8,4% (+6,5% après neutralisation du report d'activité)

La progression du chiffre d'affaires est liée à une hausse du prix moyen de vente (+4,6%) et du nombre de nuits vendues (+3,6%).

- Le chiffre d'affaires des résidences en France (+4,0%) est tiré par la hausse d'activité sur la destination montagne, qui affiche un taux d'occupation de plus de 80% sur le trimestre et un prix moyen de vente en hausse de près de 9%. L'activité sur l'ensemble des destinations mer (France métropolitaine et Antilles) est en léger retrait, dans un contexte de diminution¹¹ du stock exploité à bail (-0,9% de nuits offertes par rapport au 3^{ème} trimestre de l'exercice précédent).
- Le chiffre d'affaires des résidences en Espagne est en forte croissance (+18,4%), tirée par un effet prix (+11,8%) et un effet volume (+5,9% de nuits vendues).

Le taux d'occupation est en hausse de 1,7 points, à 70,4% sur le trimestre.

- Adagio : +16,2% (+15,4% après neutralisation du report d'activité)

La croissance des performances au 3^{ème} trimestre de l'exercice est soutenue à la fois :

- en France (+17,8%), avec une activité particulièrement dynamique en Ile de France (taux d'occupation de près de 80% sur le trimestre). Pour rappel, le 3^{ème} trimestre de l'exercice précédent avait été pénalisé par l'effet d'évitement de la région parisienne en amont des Jeux Olympiques ;
- dans les autres pays où la marque est opérée (+9,7%), avec l'ouverture notamment d'un aparthotel à Londres (London City East) le 1^{er} juin 2025.

¹⁰ Belgique, Pays Bas, Allemagne

¹¹ Baisse du stock liée au non-renouvellement de baux

Au total, sur les 9 premiers mois de l'exercice, le chiffre d'affaires hébergement s'élève à 945,9 millions d'euros, en croissance de 2,8% par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Chiffre d'affaires des autres activités touristiques¹²

Au 3^{ème} trimestre de l'exercice, le chiffre d'affaires des autres activités touristiques s'élève à 110,4 millions d'euros, en croissance de 12,0% par rapport au 3^{ème} trimestre de l'exercice précédent, porté par :

- maeva, qui confirme sa croissance sur le 3^{ème} trimestre (+15,6%), marquée par le développement européen de sa plateforme de distribution au travers de la marque Vacansoleil qui représente 1/3 de la performance du trimestre
- la croissance des ventes sur sites (+12,6%, dont +8,8% pour le chiffre d'affaires lié à la restauration et +17,4% sur les activités d'animation).

Sur les 9 premiers mois de l'exercice, le chiffre d'affaires des autres activités touristiques s'établit à 287,0 millions d'euros, en croissance de 6,8%.

Chiffre d'affaires économique - Autres

Au 3^{ème} trimestre de l'exercice 2024/2025, le chiffre d'affaires des autres activités s'établit à 19,0 millions d'euros, à comparer à 25,4 millions d'euros au 3^{ème} trimestre 2023/2024 (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 6,3 millions d'euros (lié principalement à l'extension du Domaine Park Eifel en Allemagne et à la rénovation du Domaine des Hauts de Bruyères en France), à comparer à 10,1 millions d'euros au 3^{ème} trimestre 2023/2024 ;
- des Senioriales pour 3,9 millions d'euros (vs 7,1 millions d'euros au 3^{ème} trimestre 2023/2024) ;
- de la Direction des Grands Projets pour 8,4 millions d'euros (essentiellement liés à l'extension du Domaine Villages Nature Paris), à comparer à 8,3 millions d'euros au 3^{ème} trimestre 2023/2024.

Au total, sur les 9 premiers mois de l'exercice, le chiffre d'affaires des autres activités s'établit à 60,9 millions d'euros, en baisse de 24,0% par rapport à l'exercice précédent.

2] Perspectives – Activités touristiques

Compte tenu du niveau de réservations à date sur la saison estivale (qui représentent 80% de l'objectif, soit un taux d'atteinte comparable à celui de l'année précédente), et de la dynamique de réservations de dernière minute, le Groupe anticipe un chiffre d'affaires hébergement sur l'été en hausse par rapport à celui de l'été précédent.

Fort des performances passées et de ces perspectives d'activité, le Groupe confirme sa prévision d'EBITDA à plus de 180 millions d'euros pour l'exercice 2024/2025 (vs 163 millions d'euros en 2023/2024, hors incidence de produits non-récurrents).

3] Agenda financier

Le chiffre d'affaires de l'ensemble de l'exercice 2024/2025 sera publié le 23 octobre 2025 après bourse.

¹² 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.com

4] Tableau de réconciliation entre le chiffre d'affaires économique et le chiffre d'affaires IFRS

En normes IFRS, le chiffre d'affaires des 9 premiers mois de l'exercice 2024/2025 s'élève à 1 235,4 millions d'euros, à comparer à 1 199,6 millions d'euros sur la même période de l'exercice précédent, soit une hausse de 3% liée aux performances des marques touristiques (essentiellement tirées par une progression du prix moyen de vente).

<i>en millions d'euros</i>	2024/2025 <i>CA économique, selon reporting opérationnel</i>	<i>Retraitement IFRS 11</i>	<i>Incidence IFRS 16</i>	2024/2025 <i>CA IFRS</i>
Center Parcs	796,3	-	-5,4	790,8
Pierre & Vacances	248,0	+0,1	-	248,1
Adagio	172,5	-43,4	-	129,1
maeva.com	41,5	-	-	41,5
Grands Projets & Senioriales	34,4	-3,5	-6,6	24,3
Corporate	1,1	+0,4	-	1,5
Total CA 9 mois 2024/2025	1 293,8	-46,4	-12,0	1 235,4

<i>en millions d'euros</i>	2023/2024 <i>CA économique selon reporting opérationnel</i>	<i>Retraitement IFRS 11</i>	<i>Incidence IFRS 16</i>	2023/2024 <i>CA IFRS</i>
Center Parcs	778,1	-	-9,8	768,4
Pierre & Vacances	236,8	+0,1	-	236,9
Adagio	164,9	-41,1	-	123,8
maeva.com	34,8	-	-	34,8
Grands Projets & Senioriales	53,6	-9,9	-8,5	35,2
Corporate	0,6	-	-	0,6
Total CA 9 mois 2023/2024	1 268,9	-51,0	-18,2	1 199,6

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

Incidence IFRS 16 : L'application d'IFRS 16 conduit à annuler, dans les comptes consolidés, une quote-part du chiffre d'affaires et de la plus-value au titre des cessions réalisées dans le cadre des opérations immobilières avec des tiers (compte tenu des contrats de location détenus par le Groupe).

Pour toute information :

M&A, Relations Investisseurs et Opérations Haut de Bilan

Emeline Lauté

+33 (0) 1 58 21 54 76

info.fin@groupepvcpc.com

Relations Presse

Valérie Lauthier

+33 (0) 1 58 21 54 61

valerie.lauthier@groupepvcpc.com