

Pierre et Vacances

Exercice clos le 30 septembre 2024

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

29, rue du Pont

92200 Neuilly-sur-Seine

S.A.S. au capital de € 2 297 184

632 013 843 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes

Membre de la compagnie

régionale de Versailles et du Centre

ERNST & YOUNG et Autres

Tour First

TSA 14444

92037 Paris-La Défense cedex

S.A.S. à capital variable

438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes

Membre de la compagnie

régionale de Versailles et du Centre

Pierre et Vacances

Exercice clos le 30 septembre 2024

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'Assemblée Générale de la société Pierre et Vacances,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Pierre et Vacances relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} octobre 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

■ Traitement des contrats de location selon la norme IFRS 16

Risque identifié	Notre réponse
<p>Votre groupe applique la norme IFRS 16 « Contrats de location » depuis le 1^{er} octobre 2019. Les modalités de cette application sont détaillées dans la note 1.11 « Droits d'utilisation et obligations locatives » de l'annexe aux comptes consolidés.</p> <p>Cette norme impose de reconnaître au bilan tous les engagements de location, sans faire de distinction entre les contrats de location opérationnelle et les contrats de location-financement, et entraîne la comptabilisation à l'actif, d'une part, dès l'origine du contrat, du droit d'utilisation sur l'actif loué et au passif, d'autre part, d'une dette représentant la valeur actualisée des paiements de loyers résiduels sur la durée du contrat, calculée au taux marginal d'endettement déterminé à la date de prise d'effet du contrat ou de la première application de la norme IFRS 16 (en « Obligations locatives »).</p> <p>Les droits d'utilisation sont comptabilisés dans les comptes consolidés pour une valeur nette de M€ 2 437 au 30 septembre 2024. A cette même date, les obligations locatives relatives à ces contrats de location s'élèvent à M€ 3 200, après actualisation.</p> <p>Par ailleurs, la norme IFRS 16 impose la comptabilisation partielle, à hauteur des droits transférés, du résultat de cession réalisé dans le cadre des opérations de cession-bail, dès lors que ces transactions sont des ventes au titre de la norme IFRS 15.</p>	<p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ prendre connaissance de la procédure et des contrôles clés portant sur le processus et le système d'informations mis en place par la direction pour l'application de la norme IFRS 16 ;▶ examiner des hypothèses de durée probables des contrats retenues par la direction pour la détermination du montant des obligations locatives et des droits d'utilisation des biens loués, au regard de la stratégie immobilière de votre groupe ;▶ analyser, avec l'aide de nos experts en évaluation, la méthodologie utilisée pour la détermination des taux d'actualisation retenus pour le calcul des obligations locatives liées aux nouveaux contrats ou aux contrats modifiés au cours de l'exercice et examiner les taux appliqués pour une sélection de contrats ;▶ réaliser, avec les membres de notre équipe ayant une compétence particulière en systèmes d'information, des tests de contrôles applicatifs intégrés dans le système informatique dédié aux retraitements IFRS 16 de votre groupe, afin de vérifier l'exactitude arithmétique du calcul de la valeur des droits d'utilisation et des obligations locatives compte tenu des hypothèses retenues ;

Nous avons considéré l'application de la norme IFRS 16 sur les contrats de location comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif des impacts de celle-ci dans les comptes consolidés, y compris pour la reconnaissance du chiffre d'affaires du secteur immobilier, de la forte volumétrie des contrats concernés, et du degré élevé de jugement de la direction dans la détermination des hypothèses et estimations sur lesquelles reposent l'évaluation des droits d'utilisations et obligations locatives, en particulier s'agissant des hypothèses relatives aux durées probables des contrats et aux taux d'actualisation afférents.

- ▶ rapprocher, par échantillonnage, les données utilisées pour la détermination des actifs et passifs relatifs aux contrats de location signés ou modifiés au cours de l'exercice avec les documents contractuels sous-jacents, tels que notamment les baux locatifs ;
- ▶ examiner les transactions de cession-bail les plus significatives réalisées durant l'exercice 2023/2024 et le traitement IFRS 16 de ces transactions.

Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations fournies dans les notes 1.11, 10 et 21 de l'annexe aux comptes consolidés.

■ Evaluation des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 30 septembre 2024, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan consolidé pour une valeur nette comptable de M€ 241 soit 6 % du total de l'actif. Ces actifs incorporels ne sont pas amortis et font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la clôture de l'exercice, tel que mentionné dans les notes 1.8 et 1.9 de l'annexe aux comptes consolidés.</p> <p>Comme indiqué dans la note 8 de l'annexe aux comptes consolidés, le test de dépréciation annuel se fonde sur la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT), déterminée sur la base de prévisions de flux de trésorerie nets futurs actualisés.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de l'audit compte tenu de l'importance de ces actifs dans le bilan consolidé de votre groupe et de la sensibilité de leur valeur recouvrable aux variations de données et hypothèses, en particulier concernant les prévisions de flux de trésorerie, les taux d'actualisation et le taux de croissance perpétuelle utilisés.</p>	<p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ examiner les modalités de mise en œuvre des tests de perte de valeur réalisés par la direction ; ▶ prendre connaissance du processus mis en œuvre par la direction pour évaluer les actifs incorporels et apprécier les principes et les méthodes de détermination des valeurs recouvrables des UGT ou groupes d'UGT auxquels les actifs incorporels sont rattachés ; ▶ apprécier, avec l'aide de nos experts en évaluation le cas échéant, la pertinence des modèles d'évaluation utilisés, des taux de croissance long terme, des taux d'actualisation et des taux de redevances de marques appliqués au regard des pratiques de marché et vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique du calcul des évaluations retenues par la direction ; ▶ examiner, par entretiens avec la direction, les principales hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations budgétaires sous-tendant les flux de trésorerie utilisés dans les modèles de valorisation, en lien avec les tendances de l'activité observées sur les derniers mois ; ▶ comparer les résultats des analyses de sensibilité conduits par la direction à ceux des analyses réalisées par nos soins, pour les écarts d'acquisition présentant une valeur recouvrable proche de la valeur nette comptable. <p>Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations fournies dans la note 8 de l'annexe aux comptes consolidés.</p>

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

■ Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Pierre et Vacances par votre assemblée générale du 4 février 2016 pour le cabinet GRANT THORNTON et du 29 mai 1990 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres

Au 30 septembre 2024, le cabinet GRANT THORNTON était dans la neuvième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la trente-cinquième année, dont vingt-six années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Antérieurement, le cabinet AACE Ile-de-France, membre du réseau GRANT THORNTON, était commissaire aux comptes depuis 1988.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- ▶ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

■ Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 23 décembre 2024

Les Commissaires aux Comptes

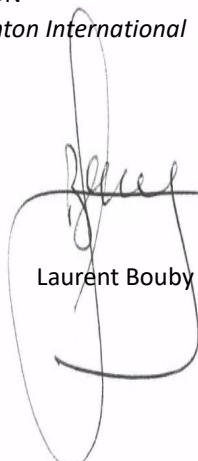
GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG et Autres



Ludvine Mallet



Laurent Bouby

Sébastien Huet

COMPTES CONSOLIDES ANNUELS
AU 30 SEPTEMBRE 2024

COMPTES CONSOLIDES ANNUELS	1
I. Compte de résultat consolidé	3
II. Etat du résultat global	4
III. Bilan consolidé	5
IV. Tableau des flux de trésorerie consolidé	6
V. Tableau de variation des capitaux propres consolidés	7
VI. Notes annexes aux comptes consolidés	8
Note 1 – Informations significatives sur les méthodes comptables	8
Note 2 - Prise en compte du risque climatique	17
Note 3 – Principaux faits marquants de l’exercice	18
Note 4 – Liste des principales entités consolidées	20
Note 5 – Informations par secteur opérationnel	23
Note 6 – Ecarts d’acquisition	25
Note 7 – Immobilisations incorporelles	25
Note 8 – Tests de dépréciation des écarts d’acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie	26
Note 9 – Immobilisations corporelles	29
Note 10 – Droits d’utilisation	30
Note 11 – Titres mis en équivalence	30
Note 12 – Autres actifs financiers non courants	32
Note 13 – Stocks et encours	32
Note 14 – Clients et Autres actifs courants	33
Note 15 – Trésorerie et équivalents de trésorerie	34
Note 16 – Capitaux propres Groupe	35
Note 17 – Provisions	36
Note 18 – Dettes financières	39
Note 19 – Instruments Financiers	41
Note 20 – Risques de marché	41
Note 21 – Obligations locatives	44
Note 22 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés et Autres passifs courants et non courants	45
Note 23 – Variation du besoin en fonds de roulement	46
Note 24 – Echancier des créances et des dettes	47
Note 25 – Chiffre d’affaires	47
Note 26 – Achats et services extérieurs	48
Note 27 – Charges de personnel	48
Note 28 – Dotations nettes aux amortissements et provisions	49
Note 29 – Autres charges et produits d’exploitation	49
Note 30 – Autres charges et produits opérationnels	49
Note 31 – Résultat financier	51
Note 32 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés	51
Note 33 – Résultat par action	53
Note 34 – Effectifs	54
Note 35 – Engagements hors bilan	54
Note 36 – Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d’Administration	56
Note 37 – Transactions avec les parties liées	56
Note 38 – Honoraires des commissaires aux comptes	58
Note 39 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l’exercice 2023/2024	58

Etats financiers consolidés annuels – 30 septembre 2024

I. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE
(En milliers d'euros)

(en milliers d'euros)	Note	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Chiffre d'affaires	25	1 817 962	1 786 465
Achats et services extérieurs	26	-775 928	-783 668
Charges de personnel	27	-464 654	-432 659
Amortissements et provisions	28	-330 904	-301 638
Autres charges et produits d'exploitation	29	7 792	-13 345
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		254 268	255 155
Autres charges et produits opérationnels	30	-29 479	-66 133
RESULTAT OPERATIONNEL		224 789	189 022
Produits financiers	31	22 592	11 684
Charges financières	31	-227 831	-251 209
RESULTAT FINANCIER		-205 239	-239 525
Impôts sur les résultats	32	-740	-19 311
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	11	8 739	6 599
RESULTAT NET		27 549	-63 215
Dont :			
- Part du groupe		20 026	-63 099
- Participations ne donnant pas le contrôle		7 523	-116
Résultat net part du groupe par action (en euros)	33	0,04	-0,14
Résultat net part du groupe dilué par action (en euros)	33	0,04	-0,14

II. ETAT DU RESULTAT GLOBAL
(En milliers d'euros)

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
RESULTAT NET	27 549	-63 215
Différence de conversion	143	101
Variation de la juste valeur des instruments de couverture documentés en couverture de flux de trésorerie, nette d'impôts	-677	677
Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)	-534	778
Ecart actuariels sur engagements de retraite net d'impôts	595	597
Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)	595	597
Autres éléments du résultat global après impôts	61	1 375
RESULTAT GLOBAL TOTAL	27 610	-61 840
Dont : - part du groupe	20 087	-61 724
- participations ne donnant pas le contrôle	7 523	-116

III. BILAN CONSOLIDE
(En milliers d'euros)

ACTIF (en milliers d'euros)	Note	30/09/2024	30/09/2023
Ecarts d'acquisition	6	142 482	140 059
Immobilisations incorporelles	7	140 812	130 207
Immobilisations corporelles	9	302 507	274 614
Droit d'utilisation	10	2 436 927	2 562 378
Titres mis en équivalence	11	22 173	15 338
Autres actifs financiers non courants	12	45 395	54 665
Actifs d'impôts différés	32	75 623	47 115
ACTIFS NON COURANTS		3 165 919	3 224 376
Stocks et encours	13/23	121 732	135 894
Clients et comptes rattachés	14/23	170 379	171 743
Autres actifs courants	14/23	261 188	286 006
Actifs financiers courants	14/23	25 177	23 365
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	86 888	468 836
ACTIFS COURANTS		665 364	1 085 844
Actifs destinés à être cédés	3.1	0	48 297
TOTAL DE L'ACTIF		3 831 283	4 358 517

PASSIF (en milliers d'euros)	Note	30/09/2024	30/09/2023
Capital social	16	4 544	4 544
Primes d'émission		352 975	352 912
Actions propres		-1 555	-1 558
Autres éléments du résultat global		5 231	5 170
Réserves		-762 791	-708 837
Résultat consolidé		20 026	-63 099
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		-381 570	-410 868
Participations ne donnant pas le contrôle		390	-14 904
CAPITAUX PROPRES		-381 180	-425 772
Dettes financières à long terme	18	38 894	328 953
Obligations locatives long terme	21	2 965 828	3 080 453
Provisions à caractère non courant	17	40 312	32 014
Passifs d'impôts différés	32	0	425
PASSIFS NON COURANTS		3 045 034	3 441 845
Dettes financières à court terme	18	14 954	60 897
Obligations locatives court terme	21	234 280	213 285
Provisions à caractère courant	17	11 883	14 651
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22/23	335 820	367 954
Autres passifs courants	22/23	564 944	603 909
Passifs financiers courants	22/23	5 548	6 526
PASSIFS COURANTS		1 167 429	1 267 222
Passifs destinés à être cédés	3.1	0	75 222
TOTAL DU PASSIF		3 831 283	4 358 517

IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE
(En milliers d'euros)

(en milliers d'euros)	Note	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Opérations d'exploitation			
Résultat net consolidé		27 549	-63 215
Amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif courant)		301 236	281 037
Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat		9 245	6 657
Plus et moins-values de cession		4 419	-8 349
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	11	-8 739	-6 599
Coût de l'endettement financier net (hors IFRS 16)	31	12 239	13 519
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	31	196 613	223 605
Gains/Pertes sur contrats de location IFRS16		-1 104	424
Impôts sur les résultats (y compris impôts différés)	32	740	19 297
Capacité d'autofinancement générée par l'activité		542 197	466 376
Intérêts nets payés		-15 305	-13 073
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	31	-196 613	-223 605
Impôts payés		-24 737	-34 617
Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôt		305 542	195 082
Variation du besoin en fonds de roulement	23	-19 634	119 609
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (I)		285 907	314 690
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	7 / 9	-90 299	-117 861
Acquisitions d'immobilisations financières	14	-3 561	-15 971
Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)		-1 236	49 304
Sous-total des décaissements		-95 096	-84 528
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	7 / 9	11	417
Cessions d'immobilisations financières	14	10 756	3 104
Cessions de filiales (net de la trésorerie cédée)		-30 108	-46
Sous-total des encaissements		-19 341	3 475
Dividendes reçus (ou remontée de résultat) des sociétés mises en équivalence		2 128	330
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (II)		-112 309	-80 723
Opérations de financement			
Augmentation de capital en numéraire de la société mère		63	171
Acquisitions et cessions d'actions propres	16	-7	-37
Dividendes versés aux minoritaires		-224	-658
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	18 / 22	51 151	8 518
Remboursements d'emprunts	18 / 22	-394 366	-2 853
Variation des obligations locatives IFRS 16	21	-212 302	-225 464
Autres éléments		291	-34
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)		-555 393	-220 358
Impact des effets de change		1	-4
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (IV = I + II + III)		-381 794	13 606
Trésorerie d'ouverture (V)	15	467 093	455 076
Réintégration de la trésorerie d'ouverture IFRS 5 (VI)		1 589	-1 589
Trésorerie de clôture (VII = IV + V + VI)	15	86 888	467 093

V. 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 2022	4 544	352 742	-1 547	-711 866	-356 127	551	-355 576
Ecarts actuariels sur engagements de retraite				597	597		597
Variation liée aux réserves de conversion				101	101		101
Variation liée aux réserves de juste valeur des instruments de couverture				677	677		677
Résultat net				-63 099	-63 099	-116	-63 215
Résultat global total				-61 724	-61 724	-116	-61 840
Augmentation de capital		170			170		170
Distribution de dividendes						-658	-658
Variation des actions auto-détenues			-11	-26	-37		-37
Charges liées aux plans d'options				6 657	6 657		6 657
Autres mouvements				193	193	-14 681	-14 488
Solde au 30 septembre 2023	4 544	352 912	-1 558	-766 766	-410 868	-14 904	-425 772
Ecarts actuariels sur engagements de retraite				595	595		595
Variation liée aux réserves de conversion				143	143		143
Variation liée aux réserves de juste valeur des instruments de couverture				-677	-677		-677
Résultat net				20 026	20 026	7 523	27 549
Résultat global total				20 087	20 087	7 523	27 610
Augmentation de capital		63			63		63
Distribution de dividendes						-224	-224
Variation des actions auto-détenues			3	-10	-7		-7
Charges liées aux plans d'options				9 245	9 245		9 245
Autres mouvements				-90	-90	7 995	7 905
Solde au 30 septembre 2024	4 544	352 975	-1 555	-737 534	-381 570	390	-381 180

VI. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

Préambule

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

Les états financiers consolidés 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 2 décembre 2024, les états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2024.

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 de l'exercice 2023/2024 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2024¹.

Les normes et interprétations appliquées par le Groupe pour l'exercice 2023/2024 sont les mêmes que celles retenues pour les comptes consolidés de l'exercice 2022/2023 à l'exception de celles adoptées par l'Union Européenne, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2023 et dont le Groupe n'avait pas fait le choix d'une application par anticipation.

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 2023, ont été retenues pour l'élaboration des états financiers de l'exercice 2023/2024.

Ces nouvelles normes, interprétations et amendements qui n'avaient pas été anticipés dans les états financiers de l'exercice 2022/2023 correspondent à :

- Amendement à IAS 1 « Informations à fournir sur les méthodes comptables » ;
- Amendement à IAS 8 « Définition d'une estimation comptable » ;
- Amendement à IAS 12 « Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultat d'une même transaction » ;
- Amendement à IAS 12 « Impôt sur les bénéfices – Réformation internationale Pilier 2 » ;
- IFRS 17 « Contrats d'assurance – Principe de comptabilisation, évaluation, présentation ».

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 2024, qu'ils soient ou non adoptés par l'Union européenne.

Les amendements suivants ont été publiés par l'IASB mais ne sont pas encore applicables au 30 septembre 2024 :

- Amendement à IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants et passifs non courants disposant de covenants » ;
- Amendement à IFRS 16 « Dette de loyer dans une opération de cession-bail » ;
- Amendement à IAS 7 et IFRS 7 « Informations à fournir sur les accords de financement avec les fournisseurs » ;
- Amendement à IAS 21 « Monnaies non convertibles ».

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.

¹ référentiel disponible sur http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm

1.4 Recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés, 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 des états financiers portent sur les hypothèses de recouvrabilité des déficits fiscaux, 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 (cf. §1.11).

Ces estimations sont élaborées en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Il est possible que les montants effectifs se révèlent ultérieurement différents des estimations et hypothèses retenues dans le cadre de la préparation des états financiers présentés.

1.5 – Périmètre et méthodes de consolidation

La méthode de l'intégration globale est appliquée aux états financiers des filiales dont le Groupe détient le contrôle. Le contrôle existe lorsque le Groupe détient le pouvoir sur une entité, est exposé ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et a la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité de manière à influencer sur le montant des rendements qu'il obtient.

Les entreprises associées et coentreprises (sociétés exploitées conjointement avec un partenaire externe), pour lesquelles le Groupe ne détient pas le contrôle mais sur lesquelles il exerce une influence notable, sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

1.6 – Méthodes de conversion

- Conversion des transactions libellées en devises :

La monnaie fonctionnelle d'une société est la monnaie de l'environnement économique principal dans lequel opère la société. Les transactions réalisées dans une devise autre que la monnaie fonctionnelle sont converties au cours de change en vigueur au moment de la transaction. A la clôture, les créances et les dettes correspondantes sont converties dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les différences de change qui en résultent sont comptabilisées en résultat.

- Conversion des états financiers établis en devises étrangères :

Le bilan des sociétés dont la monnaie fonctionnelle n'est pas l'euro est converti en euro au taux de change de clôture et leur compte de résultat au taux de change moyen de l'exercice.

Les différences de conversion en résultant figurent dans les autres éléments du résultat global et seront comptabilisées au compte de résultat de l'exercice durant lequel le contrôle de l'activité sera perdu.

1.7 – Regroupement d'entreprises

- Coût d'acquisition des titres :

Le coût d'acquisition des titres est égal à la juste valeur des actifs remis et des passifs encourus ou assumés ainsi que des instruments de capitaux propres émis par l'acquéreur à la date de l'acquisition.

Les frais directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en autres charges opérationnelles au cours de la période pendant laquelle ils sont encourus.

Les compléments de prix sont comptabilisés, dès la date d'acquisition, quelle que soit leur probabilité de paiement, sur la base de leur juste valeur. Les ajustements ultérieurs des compléments de prix sont comptabilisés en résultat ou en écart d'acquisition si l'ajustement intervient moins d'un an après l'acquisition et résulte de faits et circonstances qui existaient à la date d'acquisition.

- Actifs et passifs identifiables et écart d'acquisition :

Lors de leur entrée dans le Groupe, les actifs et les passifs susceptibles d'être évalués séparément sont inscrits au bilan consolidé à leur juste valeur. Les actifs destinés à être revendus sont évalués à leur juste valeur nette du montant des coûts de cession. Les biens destinés à l'exploitation sont évalués à leur juste valeur.

La juste valeur des marques, en tant qu'éléments incorporels identifiables de l'actif, est déterminée par référence aux méthodes multicritères généralement admises en la matière (méthode des redevances, méthode du surprofit et approche par les coûts).

Le montant résultant de l'évaluation des actifs identifiables constitue leur nouvelle valeur brute. Celle-ci sert de base aux calculs ultérieurs des plus ou moins-values en cas de cession, ainsi que des dotations aux amortissements et aux provisions pour perte de valeur.

L'écart d'acquisition représente tout excédent de la somme de la contrepartie transférée et le cas échéant de la valeur des « participations ne donnant pas le contrôle » sur la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise. En fonction de l'option retenue pour la valorisation de ces intérêts lors de la prise de contrôle (juste valeur ou quote-part de l'actif net identifiable acquis), l'écart d'acquisition reconnu représente soit la quote-part acquise par le Groupe (écart d'acquisition partiel) soit la part du Groupe et la part des participations ne donnant pas le contrôle (écart d'acquisition complet).

Si la différence est positive, elle est enregistrée sous la rubrique « Ecart d'acquisition » pour les sociétés consolidées par intégration globale et dans le poste « Titres mis en équivalence » pour les coentreprises ou les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable. Si la différence est négative, elle est enregistrée directement en résultat (résultat non courant).

Lorsque l'acquisition d'une société s'effectue par achats successifs, la participation antérieurement détenue est réévaluée à la juste valeur à la date de prise de contrôle et l'écart avec la valeur nette comptable est comptabilisé en résultat.

- Engagement de rachat des participations ne donnant pas le contrôle :

Lorsque le Groupe a consenti à des actionnaires de ses filiales consolidées par intégration globale des options d'achat sur leurs participations, il anticipe cette acquisition complémentaire de titres. Ces engagements sont comptabilisés en dettes financières pour leur valeur actualisée du montant du rachat, avec, pour contrepartie, les participations ne donnant pas le contrôle et pour le solde, les capitaux propres part du Groupe.

1.8 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition

En application des normes IFRS, les écarts d'acquisition ne sont pas amortissables, mais font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur, et au minimum une fois par an à la fin de l'exercice, soit au 30 septembre.

Ce test est effectué afin de tenir compte d'éventuelles évolutions ayant pu diminuer la rentabilité et la valeur de ces actifs. De tels événements ou circonstances comprennent des changements significatifs défavorables présentant un caractère durable, affectant l'environnement économique ou les hypothèses et objectifs retenus à la date de l'acquisition.

Les écarts d'acquisition sont affectés aux UGT ou groupes d'UGT susceptibles de bénéficier des synergies du regroupement d'entreprises. Les UGT contenant un écart d'acquisition et/ou des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée, telles que certaines marques, font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique.

Ce test est réalisé au niveau des secteurs opérationnels utilisés par le Groupe pour analyser ses résultats dans son reporting interne.

Ce test de perte de valeur consiste à comparer la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT), ou du groupe d'UGT, à la valeur nette comptable des actifs correspondants y incluant les écarts d'acquisition le cas échéant. Par ces tests de dépréciation, le Groupe s'assure que la valeur recouvrable des écarts d'acquisition n'est pas inférieure à leur valeur nette comptable. La valeur recouvrable correspond en général à la valeur d'utilité.

Dans le cas d'actif devant faire l'objet d'une cession, la valeur recouvrable est déterminée par référence à la juste valeur diminuée des coûts de sortie.

La valeur d'utilité correspond aux flux de trésorerie nets futurs actualisés qui seront générés par l'UGT ou le groupe d'UGT. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborés en interne par les secteurs opérationnels sur une période explicite d'une durée généralement égale à 5 ans. Au-delà, elles sont estimées par application d'un taux de croissance perpétuelle. Le taux d'actualisation utilisé est déterminé à partir du coût moyen du capital reflétant les appréciations actuelles du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'actif testé.

Une perte de valeur est comptabilisée au compte de résultat si la valeur comptable de l'UGT portant l'écart d'acquisition est supérieure à sa valeur recouvrable. Les éventuelles pertes de valeur affectées à un écart d'acquisition ne sont pas réversibles.

1.9 – Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises séparément figurent au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles comprennent :

- les marques qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéfinie, le Groupe ayant jugé qu'il n'existait pas de limite prévisible à la période au cours de laquelle il s'attend à pouvoir les utiliser.

Elles sont inscrites au bilan sur la base d'une valorisation réalisée à leur date d'acquisition par des experts indépendants selon une approche multicritères tenant compte de leur notoriété et de leur contribution future aux résultats.

Les marques ne sont donc pas amorties, mais leur valorisation fait l'objet d'un test dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an. Une perte de valeur est constatée si l'application des tests de dépréciation conduit à une évaluation inférieure à leur valeur nette comptable.

Le Groupe détermine la valeur d'utilité de chacune de ses marques en procédant à la mise à jour de leur valorisation, soit selon la méthode utilisée pour les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (à savoir une actualisation des flux futurs de trésorerie générés par l'activité couverte par la marque), soit selon la méthode des redevances (projection à l'infini des redevances d'une marque). En cas de dépréciation, celle-ci est enregistrée dans la rubrique « Autres charges opérationnelles » du compte de résultat. Cette provision peut être reprise ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable ;

- les autres immobilisations incorporelles que le Groupe a qualifiées d'immobilisations à durée de vie définie. Elles concernent essentiellement les concessions et brevets qui correspondent principalement aux licences d'exploitation des logiciels, ainsi que les dépenses liées à des programmes informatiques. Ces immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité comprise en général entre 3 et 8 ans. En cas d'indices de perte de valeur, un test de valorisation est systématiquement réalisé.

1.10 – Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites au bilan à leur valeur historique d'acquisition ou à leur coût de revient ou encore, dans le cas de biens détenus par des entités faisant l'objet d'une entrée dans le périmètre de consolidation, pour leur juste valeur à leur date d'acquisition par le Groupe sous déduction des amortissements cumulés et des pertes de valeur constatées.

A partir de la date de mise en service du bien, les immobilisations corporelles sont amorties linéairement, selon une approche par composants, sur leur durée d'utilité :

Constructions	20 - 54 ans
Matériel, agencements, installations	5 - 16 ans
Mobilier	7 - 12 ans
Autres actifs corporels	3 - 4 ans

Les actifs immobilisés corporels font l'objet d'une dépréciation lorsque, du fait d'événements ou de circonstances intervenus au cours de l'exercice, leur valeur économique apparaît inférieure à leur valeur nette comptable. Cette

dépréciation peut être reprise ultérieurement si la valeur économique redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

1.11 – Droits d'utilisation et obligations locatives

Conformément à la norme IFRS 16, le Groupe reconnaît au bilan tous les engagements de location, sans distinction entre les contrats de location opérationnelle et les contrats de location-financement, en comptabilisant :

- un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat de location ;
- une dette au titre de l'obligation de paiements de loyers futurs.

Au compte de résultat, le paiement des loyers est représenté par des intérêts financiers et par la charge d'amortissement linéaire sur la durée de location du droit d'utilisation.

Le Groupe a retenu par ailleurs plusieurs mesures de simplification proposées par la norme :

- exemption concernant les contrats avec une durée résiduelle inférieure à 12 mois ou portant sur des actifs dont la valeur unitaire est inférieure à 5000 euros, pour lesquels les loyers continuent à être constatés en charges opérationnelles ;
- constatation d'un impôt différé portant sur l'écart d'une part entre la valeur fiscale du droit d'utilisation et sa valeur selon la norme IFRS 16, d'autre part entre la valeur fiscale de l'obligation locative et sa valeur selon la norme IFRS 16.

• Valorisation des obligations locatives et des droits d'utilisation

L'obligation locative est évaluée initialement à la valeur actuelle des paiements dus sur la durée des contrats. Ces paiements incluent à la fois les loyers fixes (ou fixes en substance) et les loyers variables basés sur un indice ou un taux.

Pour déterminer la valeur actuelle des paiements de loyers, le Groupe utilise son taux marginal d'endettement à la date de prise d'effet du contrat. Il s'agit du taux que le Groupe obtiendrait pour financer un actif de valeur identique, dans un environnement économique similaire et sur une durée et avec des garanties similaires. Ce taux est calculé par pays, par devise, par durée, à partir d'une courbe de taux sans risque et l'addition d'un spread propre à chaque pays où opère le Groupe.

L'obligation locative est comptabilisée ultérieurement au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif. A chaque clôture, elle est augmentée des intérêts de la période et diminuée du montant des paiements effectués. Elle est susceptible d'être réévaluée en cas de modification du contrat de location, de ré-estimation de la durée de location ainsi que pour tenir compte des variations contractuelles de loyers faisant suite à l'application d'indices ou de taux. Par ailleurs, en cas de sortie anticipée d'un contrat de location, l'incidence de la décomptabilisation du droit d'utilisation et de l'engagement locatif sera enregistrée au compte de résultat.

L'obligation locative est un passif financier exclu de l'endettement financier net du Groupe.

Le droit d'utilisation est quant à lui évalué initialement à son coût à la date de prise d'effet du contrat, à savoir la date à laquelle l'actif sous-jacent est mis à disposition du Groupe.

Il inclut le montant initial de la dette de loyers, augmenté le cas échéant des paiements d'avance ou des coûts directs initiaux encourus, nets des avantages reçus du bailleur.

Le droit d'utilisation est amorti sur une base linéaire, sur la durée du contrat de location. Cette durée, déterminée au niveau de chaque contrat, est la durée exécutoire du contrat prenant en compte notamment l'appréciation de l'exercice des options de renouvellement. Le droit d'utilisation pourra faire l'objet d'ajustements ultérieurs au titre de réévaluations de la dette de loyers. Il sera soumis aux tests de dépréciations et diminué des pertes de valeur éventuellement enregistrées.

• Loyers variables

Certains contrats de location des biens exploités touristiquement par le Groupe comprennent des loyers variables basés sur la performance du site concerné. Ces loyers variables sont comptabilisés en charges opérationnelles au compte de résultat au cours de la période à laquelle ils se rattachent et ne font donc l'objet d'aucun retraitement au titre d'IFRS 16.

Lorsque les contrats de location incluent un montant minimum garanti payable au bailleur, ce montant garanti est assimilé à un loyer fixe en substance, et à ce titre pris en compte dans la valorisation de l'obligation locative. En

l'absence de minimum garanti, le loyer est totalement variable et à ce titre, ne fait pas l'objet d'un retraitement selon IFRS 16.

- Transactions de cession bail

La norme IFRS 16 impose la comptabilisation partielle, à hauteur des droits transférés, du résultat de cession réalisé dans le cadre des opérations de cession bail, dès lors que ces transactions sont des ventes au titre d'IFRS 15. Chez Pierre & Vacances-Center Parcs, cela concerne les opérations immobilières du Groupe au cours desquelles les biens immobiliers (unités d'hébergement ou équipements centraux) vendus auprès d'investisseurs particuliers ou institutionnels sont repris en location par le Groupe pour être exploités touristiquement. Les opérations de rénovations portant sur des actifs pris en location par le Groupe sont également concernées par cette problématique.

Pour chaque transaction de cession bail, le Groupe reconnaît le chiffre d'affaires et le coût des biens immobiliers vendus à hauteur de la quote-part des droits de l'actif considérés comme transférés à un tiers.

De fait, la quote-part de marge correspondant aux droits immobiliers qui ne sont pas transférés à l'investisseur-bailleur est neutralisée. Cette neutralisation a une incidence sur le chiffre d'affaires et le coût des biens immobiliers vendus lors de la phase de construction de l'actif, puis sur le résultat opérationnel des sociétés d'exploitation touristique sur la durée de la location, à travers la minoration des amortissements du droit d'utilisation.

Par ailleurs, les flux de trésorerie relatifs à ces opérations de cession bail sont présentés parmi les flux opérationnels, étant liés à l'activité récurrente du Groupe.

1.12 – Stocks et travaux en cours

Les stocks comprennent principalement les stocks et travaux en cours de l'activité de promotion immobilière et des stocks de marchandises destinés à la revente dans le cadre de l'activité touristique du Groupe.

Les stocks et travaux en cours sont évalués au plus faible du coût d'achat ou de production et de leur valeur nette probable de réalisation. Si la valeur de réalisation du stock (prix net des frais de commercialisation) est inférieure à la valeur comptable du stock, une provision pour dépréciation est enregistrée à due concurrence.

Le Groupe applique la méthode de l'avancement pour comptabiliser le chiffre d'affaires et les marges de son activité immobilière. L'ensemble des coûts directs afférents aux programmes immobiliers en cours sont stockés, y compris les honoraires de commercialisation. Les frais d'emprunt relatifs à ces programmes immobiliers ne sont, par contre, pas capitalisés.

1.13 – Créances clients

Compte tenu des activités du Groupe, les créances clients sont à court terme et sont donc comptabilisées à leur valeur nominale.

Elles font l'objet d'une dépréciation sur la base des pertes de crédit attendues sur leur durée de vie, en application du modèle simplifié de la norme IFRS 9. Le montant des dépréciations est déterminé de manière statistique sur la base d'un pourcentage de dépréciation sur les créances clients en fonction de leur antériorité et du canal de vente.

1.14 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie brute, telle que présentée à l'actif du bilan, est constituée des disponibilités et dépôts à vue ainsi que des placements à court terme et moyen terme répondant aux critères fixés par la norme IAS 7 ; ils sont notamment disponibles à tout moment pour leur montant nominal et le risque de changement de valeur est négligeable.

Les intérêts courus non échus se rapportant aux éléments constitutifs de la trésorerie nette sont intégrés à la trésorerie nette.

1.15 – Paiement fondé sur des actions

Les options de souscription et d'achat d'actions attribuées par le Groupe à ses employés et à ses dirigeants dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe intervenues le 16 septembre 2022 donnent lieu à la constatation d'une charge de personnel comptabilisée en « Autres produits et charges opérationnels » au regard de son lien avec la restructuration du Groupe. Cette charge est représentative des services rendus par les bénéficiaires de ces plans et correspond à la juste valeur des options accordées calculée à la date de leur octroi par le Conseil d'Administration selon la méthode de « Black & Scholes ». Cette charge est répartie sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves car les plans sont tous qualifiés d' « equity settled ». Pour ce type de plan, la juste valeur des instruments représentatifs des plans est figée en date d'attribution mais le nombre d'instruments à remettre est réévalué à chaque clôture.

1.16 – Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe, à la clôture de l'exercice, une obligation du Groupe vis-à-vis d'un tiers, qui résulte d'un fait générateur passé, dont la mesure peut être estimée de manière fiable, et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire, contractuel ou implicite. Les provisions sont inscrites à la valeur qui représente la meilleure estimation du montant à payer pour éteindre l'obligation. Si le montant ou l'échéance ne peuvent pas être estimés avec suffisamment de fiabilité, alors il s'agit d'un passif éventuel qui fait l'objet d'une information dans les notes annexes.

Ainsi, afin de tenir compte à la fois de ses engagements contractuels et de sa politique d'entretien du parc pris à bail, le Groupe enregistre dans ses comptes des provisions pour frais de rénovation. La comptabilisation de ces provisions est destinée à prendre en compte les coûts de rénovation restant à la charge du Groupe au terme ou au cours du bail. Elles sont calculées sur la base actualisée de coûts prévisionnels des travaux de rénovation restant à réaliser.

Par ailleurs, dans le cas des restructurations, une obligation est constituée dès lors que la restructuration a fait l'objet d'une annonce auprès des personnes concernées et d'un plan formalisé et détaillé, avant la date de clôture.

1.17 – Engagements de retraite et autres avantages assimilés

- Avantages postérieurs à l'emploi :

Le Groupe participe selon les lois, règlements et usages de chaque pays, à la constitution des retraites de son personnel. Dans ce cadre, les sociétés du Groupe versent des cotisations assises sur les salaires à des organismes responsables de ces allocations. Il n'existe alors aucun passif actuariel au titre de ces régimes de retraites. Pour ces régimes à cotisations définies, les paiements effectués par le Groupe sont constatés dans le compte de résultat en charges de la période à laquelle ils sont liés.

Il existe, par ailleurs, dans certaines entités du Groupe des régimes internes de retraites en faveur des salariés. Le passif actuariel correspondant est provisionné dans les comptes consolidés. Pour ces régimes à prestations définies, les coûts des prestations sont estimés en utilisant la méthode des unités de crédit projeté avec salaires de fin de carrière.

Selon cette méthode, le coût des engagements est constaté directement par le résultat de manière à le répartir uniformément sur la durée de services des salariés. Le montant de la provision prend en compte la valeur actuelle des paiements futurs estimés en tenant compte de l'ancienneté, de l'espérance de vie, du taux de rotation du personnel, ainsi que des hypothèses de revalorisation et d'actualisation. Dans le cas de régimes à prestations définies partiellement ou intégralement financés par des cotisations versées à un fonds distinct ou à une compagnie d'assurances, les actifs de ces entités sont évalués à leur juste valeur. Le passif est alors enregistré au bilan, déduction faite de la valeur des actifs du régime qui couvrent cette obligation.

Les écarts actuariels résultent des changements d'hypothèses actuarielles retenues pour les évaluations d'un exercice à l'autre, ainsi que de tout écart constaté sur l'obligation ou sur la valeur des fonds par rapport aux hypothèses actuarielles retenues en début d'exercice. En application de la norme IAS 19, ces écarts actuariels générés sont comptabilisés en autres éléments du résultat global.

- Autres avantages à long terme :

Dans le cadre de la signature d'accords d'entreprise, le Groupe octroie également à son personnel d'autres avantages à long terme pendant l'emploi tels que des primes et cadeaux séjours dans le parc touristique géré par le Groupe, offerts aux salariés en fonction de leur ancienneté. Ces avantages font également l'objet de provisions qui sont déterminées en procédant à un calcul actuariel visant à estimer le coût supporté par le Groupe au titre des avantages ainsi octroyés. Le cas échéant, les écarts actuariels dégagés dans l'année sont amortis immédiatement dans l'exercice de leur constatation.

- Coût des services passés :

La modification ou l'introduction d'un nouveau régime d'avantages postérieurs à l'emploi ou d'autres avantages à long terme peuvent entraîner un accroissement de la valeur actuelle de l'obligation au titre des prestations définies pour les services rendus au cours des exercices antérieurs et appelés « coût des services passés ». Ce coût des services passés est comptabilisé immédiatement en charge de l'exercice.

La charge représentative de l'évolution des engagements nets au titre des pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi est comptabilisée en résultat opérationnel courant ou en autres produits et charges financières selon la nature du sous-jacent. En effet, l'incidence de la désactualisation des engagements de retraite, net des rendements attendus des actifs en couverture, est constatée dans le poste « Autres charges et produits financiers ».

1.18 – Emprunts et dettes financières

Tous les emprunts sont initialement enregistrés au coût qui correspond à la juste valeur du montant reçu nette des coûts directs liés à la mise en place de l'emprunt. Par la suite, ces emprunts sont comptabilisés au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, la différence entre le coût et la valeur de remboursement étant comptabilisée dans le compte de résultat sur la durée des emprunts.

Le taux d'intérêt effectif correspond au taux qui permet d'obtenir la valeur comptable d'un emprunt à l'origine en actualisant les décaissements et encaissements de trésorerie futurs attendus sur sa durée de vie. La valeur comptable de l'emprunt à l'origine inclut les coûts de transactions de l'opération ainsi que toutes les primes d'émission éventuelles.

En cas de couverture de la charge d'intérêts future avec des caps, la dette financière dont les flux sont couverts reste comptabilisée au coût amorti.

1.19 – Instruments dérivés

Dans le cas d'emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs peut être amené à couvrir sa charge future d'intérêts en utilisant des instruments dérivés tels que des swaps de taux d'intérêt ou des options de taux.

La politique du Groupe est de réduire son exposition aux fluctuations des taux d'intérêts. Ce risque fait l'objet d'une gestion centralisée qui permet de définir les grandes orientations en matière de couverture. Les positions sont négociées sur des marchés de gré à gré avec des contreparties bancaires de premier rang.

Le Groupe applique la comptabilité de couverture si :

- la relation de couverture est clairement documentée à la date de mise en place et ;
- l'efficacité de la relation de couverture est démontrée de façon prospective et rétrospective à chaque arrêté comptable.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur. La valeur de marché est établie sur la base des données de marché et est confirmée par des cotations d'établissements financiers.

Les variations de juste valeur des instruments documentés comme instruments de couverture de flux de trésorerie sont comptabilisées directement dans les capitaux propres pour la partie efficace de la couverture. En l'absence de relation de couverture documentée les variations de valeur des instruments financiers dérivés sont enregistrées en résultat financier. La partie inefficace des couvertures documentées est également enregistrée en résultat financier.

1.20 – Chiffre d'affaires

Le Groupe applique, afin de comptabiliser son chiffre d'affaires, les dispositions de la norme IFRS 15 pour déterminer s'il agit en tant qu'agent ou principal tant dans ses activités touristiques que dans ses activités immobilières.

La notion d'agent ou principal s'analyse autour de la notion de transfert de contrôle :

- Si la société a le contrôle d'un bien ou d'un service avant d'en transférer le contrôle au client, alors son obligation de prestation consiste à fournir elle-même les biens ou services. Elle est qualifiée de principal et agit pour son propre compte.
Dans ce cas, le chiffre d'affaires et les charges supportées sont présentées en brut sur des lignes séparées du compte de résultat.
- Dans le cas inverse, si l'entité n'a pas le contrôle avant le transfert au client, elle agit en tant qu'agent (« pour le compte d'un tiers ») et ne reconnaît en revenu que la marge réalisée (montant des ventes diminué des achats).
Dans ce cas, seule la rémunération nette est reconnue en chiffre d'affaires.

L'ensemble du chiffre d'affaires est évalué à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir, net des rabais, remises et ristournes, de la TVA et des autres taxes. Les prestations de service sont comptabilisées au moment où le service est rendu.

Pour le secteur du tourisme, le chiffre d'affaires comprend :

- la valeur hors taxes des séjours et produits connexes consommés au cours l'exercice, ainsi que les honoraires acquis dans le cadre de son activité de commercialisation (appelé **Chiffre d'affaires hébergement**). Le Groupe agit en tant que principal sur ce type de prestations.
- les honoraires de gestion facturés au mandant pour les résidences gérées en mandat de gestion (appelé Chiffre d'affaires des mandats). Le Groupe agit en agent sur ce type de prestations.
- les redevances facturées aux prestataires pour la partie de l'activité de restauration et de commerce alimentaire de Center Parcs, ayant fait l'objet d'une externalisation (appelé **Autres chiffre d'affaires du tourisme**). Sur ce type de prestations, le Groupe agit en agent ou en principal suivant les rôles et responsabilités contractuelles.

Pour le secteur de l'immobilier, le chiffre d'affaires comprend :

- les ventes réalisées par l'activité de promotion immobilière comptabilisées selon la méthode de l'avancement ;
- les honoraires de maîtrise d'ouvrage facturés au fur et à mesure de l'avancement des travaux à des opérations de promotion immobilière ;
- les honoraires de commercialisation ;
- la quote-part de profit revenant au Groupe dans le cadre d'opérations de rénovation de domaines Center Parcs.

1.21 – Résultat opérationnel et résultat opérationnel courant

Les éléments enregistrés en « autres produits et charges opérationnels » répondent à la recommandation de l'AMF. Ils présentent uniquement des événements qui, de par leur fréquence, leur montant ou leur nature, sont susceptibles d'affecter la pertinence du suivi des performances opérationnelles du Groupe. Ce poste inclut des plus ou moins-values de cession d'actifs non courants, des dépréciations d'actifs non courants, des charges de restructuration notamment dans le cadre de départs de personnel, ainsi que des coûts relatifs à des litiges, à des abandons de projets immobiliers d'une matérialité significative pour le Groupe.

1.22 – Impôts sur le résultat

La charge ou le produit d'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible, la contribution à la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et l'impôt différé qui résulte des décalages temporaires d'imposition et des retraitements de consolidation, dans la mesure où la situation fiscale des sociétés le justifie.

- Incertitudes relatives aux risques fiscaux

Dès lors qu'il est probable que l'administration fiscale n'acceptera pas un traitement fiscal, le Groupe constate, conformément à l'interprétation IFRIC 23, un passif d'impôt. Inversement, si le Groupe estime probable que l'administration fiscale remboursera un impôt payé, une créance d'impôt est constatée.

- Impôts différés

Toutes les différences temporelles, existantes à la clôture de chaque exercice, entre les valeurs comptables des éléments d'actif et de passif et les valeurs attribuées à ces mêmes éléments pour la détermination du résultat fiscal, génèrent la comptabilisation d'impôts différés calculés selon la méthode du report variable. Les impôts différés sur les différences temporaires et les reports déficitaires sont calculés en fonction des taux votés ou quasi adoptés qui seront en vigueur à la date probable de renversement des différences concernées, si ceux-ci sont fixés, ou des taux d'impôt votés à la date d'arrêté des comptes à défaut. Les effets des modifications de taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est décidé.

Les produits d'impôts différés provenant des déficits fiscaux reportables ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où il est probable qu'ils soient utilisés dans un horizon de temps raisonnable (cinq à six ans).

La charge d'impôt est comptabilisée en résultat sauf l'impôt relatif aux éléments reconnus en capitaux propres qui est comptabilisé directement en capitaux propres.

Les actifs et les passifs d'impôts différés, quelle que soit leur échéance, ne sont pas actualisés et sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité ou un même groupe d'intégration fiscale.

Note 2 - Prise en compte du risque climatique

Pour la préparation de ses états financiers, le Groupe a analysé et pris en compte les conséquences du changement climatique et de la transition vers une économie décarbonée. Les risques identifiés par le Groupe sont de deux ordres :

- des risques physiques et dommages matériels directement causés par des phénomènes météorologiques et climatiques ponctuels mais extrêmes (tempêtes, inondations, grêle, etc...) ou par des phénomènes météorologiques et climatiques chroniques s'installant sur le long terme (baisse de l'enneigement, érosion, montée des eaux, etc...) ;
- des risques de transition (risques réglementaires, fiscaux et juridiques) incluant l'incapacité à évoluer vers des activités moins émettrices de gaz à effet de serre et l'incapacité à adapter les processus opérationnels aux nouvelles conditions d'exploitation (restrictions d'eau, modifications des conditions d'approvisionnement, etc...) tout en intégrant la modification de la demande des clients Tourisme.

Ces risques pourraient avoir plusieurs effets sur l'activité du Groupe et notamment :

- un changement des conditions et coûts d'exploitation des sites (notamment en lien avec la consommation d'énergie) ;
- une hausse des coûts d'entretien et des coûts d'assurance (y compris franchise sur travaux) ;
- une baisse de la valeur des droits d'utilisation des sites entraînée par les dégâts matériels conséquences des événements extrêmes ;
- un changement des conditions de séjour avec un impact sur la satisfaction client et donc la demande ;
- un renforcement de la réglementation (comme par exemple la loi APER en France, ou le décret flamand de 2023 sur les panneaux solaires en Belgique) et de la fiscalité environnementale entraînant une hausse des coûts.

Ces risques seront toutefois accompagnés d'opportunités autour du développement d'un nouveau tourisme plus adapté aux nouvelles conditions climatiques ou de l'attractivité accrue de certaines zones, comme la montagne pendant les périodes de fortes chaleurs estivales.

Le Groupe observe, à date, que les incidences financières des dégradations directement liées à des événements climatiques extrêmes passés n'ont pas ou très modérément affecté les résultats financiers du Groupe, en raison des couvertures d'assurances souscrites. A noter que le Groupe est proportionnellement assez peu implanté dans des zones à très forte exposition aux risques climatiques actuels. Le coût de ces polices d'Assurance a, par contre, lui, fortement augmenté mais cette hausse est intégrée dans le plan d'affaires du Groupe.

Par ailleurs, le Groupe accélère sa transition écologique et s'est fixé pour objectif de réduire ses émissions de gaz à effet de serre, selon une trajectoire validée par l'organisme SBTi. La Direction intègre par conséquent systématiquement une analyse des risques climatiques pour les nouveaux projets de développement.

Pour l'exercice 2023/2024, il n'y a pas eu d'impact significatif sur les jugements et estimations retenus pour l'élaboration des états financiers en l'absence d'effets significatifs attendus sur l'évolution du chiffre d'affaires ou de la marge à l'horizon du dernier Business Plan. Pour arriver à cette conclusion, le Groupe a notamment vérifié sa capacité à exploiter les actifs nécessaires à la réalisation de son Business Plan. À court terme, l'exposition actuelle du Groupe apparaît comme limitée compte tenu de la typologie et la localisation géographique de ses actifs. Les risques et opportunités liés au changement climatique, qui pourraient affecter les revenus du Groupe à long terme, ne peuvent être évalués aujourd'hui de manière fiable.

Note 3 – Principaux faits marquants de l'exercice

3.1 Senioriales

Le Groupe a signé un protocole d'accord le 28 décembre 2023 actant le processus de cession de la branche d'activité d'exploitation à bail des résidences Senioriales. Le périmètre concerné par cette offre avait été reclassé le 30 septembre 2023 sur les lignes spécifiques du bilan prévues pour les actifs et passifs destinés à être cédés car ils respectaient alors les trois critères de la norme IFRS 5. Les actifs avaient ensuite été évalués à la valeur la plus basse entre leur valeur comptable et leur juste valeur nette des frais de cession. L'impact de cette revalorisation négative avait alors généré une charge de 22,2 millions d'euros.

Le 16 juillet 2024, le Groupe a signé un protocole d'ajustement de prix qui finalise l'opération. L'ajustement de prix, validé par cet accord, correspond aux conclusions de l'audit des comptes de la branche cédée et à des compléments de prix négociés afin de résilier les derniers liens entre le Groupe et la branche cédée.

La cession de la branche d'activité a généré, au cours de l'exercice 2023/2024, un résultat complémentaire à la revalorisation comptabilisée sur l'exercice 2022/2023 de -2,7 millions d'euros, celui-ci a été comptabilisé sur la ligne « Autres charges et produits opérationnels » du compte de résultat du Groupe et correspond essentiellement à l'ajustement de la valeur des actifs entre le 30 septembre 2023 et le 28 décembre 2023.

Le périmètre Senioriales concerné par cette cession de branche fait partie du secteur opérationnel « Grands projets et Senioriales ». L'impact de la cession est donc présenté sur ce secteur dans l'information sectorielle.

3.2 Subvention

Au cours des exercices 2021/2022, le Groupe a bénéficié d'aides gouvernementales relatives aux mesures de chômage partiel et de maintien de l'emploi dans certains pays (Belgique, Pays-Bas, Allemagne et France), présentées en déduction des charges de personnel dans le compte de résultat de l'exercice, conformément à la norme IAS 20 « Comptabilisation des subventions publiques et informations à fournir sur l'aide publique », ainsi que des aides d'état calculées sur la base de pertes d'exploitation par rapport aux exercices précédents, présentés en autres produits.

Faisant suite au dépôt du dossier final de demande d'aides gouvernementales allemandes au titre de la pandémie de Covid-19 en mars 2024, le Groupe a enregistré un complément d'aides pour un montant de 11,3 millions d'euros dont 5,6 millions déjà reçus à date. Ce complément est lié à une aide d'état comptabilisée sur les exercices 2020/2021 et 2021/2022 ; et calculée sur la base des pertes d'exploitation identifiées en comparaison des exercices précédents la pandémie.

Ce complément d'aide est présenté sur la ligne « Autres produits d'exploitation » du compte de résultat accompagné de ses frais accessoires de -0,4 millions d'euros.

3.3 Refinancement de la dette du Groupe

Moins de deux ans après la finalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe intervenues le 16 septembre 2022 et fort des bonnes performances opérationnelles enregistrées depuis lors, le Groupe a procédé au remboursement par anticipation, le 23 juillet 2024, sur une base volontaire, de sa dette réinstallée d'un montant en principal de 303 millions d'euros et son prêt garanti par l'Etat d'un montant en principal de 25 millions d'euros en utilisant ses liquidités disponibles. Ce remboursement a entraîné la levée de la fiducie-

sûreté mise en place dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022, ainsi que l'assouplissement des covenants bancaires et engagements financiers auxquels le Groupe était assujéti. Les couvertures de taux associées à l'ancienne dette ont été, par la suite, annulées.

Afin de conserver la flexibilité du Groupe face à ses besoins saisonniers de liquidités, le Groupe a souscrit, en parallèle, auprès de ses prêteurs historiques constitués principalement de BNP Paribas, CACIB et Natixis une ligne de crédit revolving (RCF) d'un montant de 205 millions d'euros (dont 10 millions d'euros qui sont venus en remplacement d'une ligne de RCF existante contractée auprès de BNP Paribas Fortis). Celle-ci a une maturité 2029 et est rémunérée au taux de l'EURIBOR augmenté d'une marge de 3,25 % par an (laquelle pourra être revue à la baisse en fonction du respect de ratios financiers). Au 30 septembre 2024, la ligne n'est pas tirée et est présentée pour son intégralité en engagement reçu au hors-bilan.

La RCF est sécurisée par un nantissement portant sur 100 % des actions de CP Europe BV et sur les actions des filiales significatives de CP Holding et CP Europe BV, ainsi que par un nantissement des créances de PV SA au titre des prêts intragroupes qui seront consentis à ses filiales au moyen de l'utilisation de la RCF. Elle prévoit également le respect de quatre covenants détaillées dans la note 35.

La mise en place de la nouvelle RCF a généré des frais accessoires d'une valeur de 2,6 millions d'euros qui font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée de vie de la RCF soit 5 ans.

3.4 Impôts différés IFRS 16

Lors de la première application de la norme IFRS 16, le 1er octobre 2019, le Groupe a choisi la méthode dite rétrospective simplifiée pour l'ensemble des contrats. L'application de cette méthode avait entraîné la constatation d'un impôt différé portant, d'une part, sur l'écart entre la valeur fiscale du droit d'utilisation et sa valeur selon la norme IFRS 16, et d'autre part, entre la valeur fiscale de l'obligation locative et sa valeur selon la norme IFRS 16.

A la même date, le 1^{er} octobre 2019, le Groupe avait analysé la position fiscale de ses différents pays d'implantation et avait reconnu un impôt différé uniquement aux Pays-Bas, seul pays alors bénéficiaire fiscalement. Les impôts différés sur les autres pays n'avaient pas fait l'objet d'une reconnaissance.

Au 30 septembre 2024, le Groupe a revu sa position sur l'Allemagne, bénéficiaire fiscalement. En conséquence, le Groupe a reconnu 28,5 millions d'impôts différés actifs sur les deux intégrations fiscales allemandes au cours de l'exercice.

Note 4 – Liste des principales entités consolidées

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt Clôture	% d'intérêt Ouverture	Pays
Holding et entités "autres"					
SA	Pierre et Vacances SA	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	C.T.M. SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Curchase	Globale (IG)	100	100	FRANCE
GIE	GIE PV-CP Services Holding	Globale (IG)	100	100	FRANCE
GIE	GIE PV-CP Services	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	GuestUp	Mise en équivalence (ME)	45	45	FRANCE
SAS	Pastel Asset Management	Mise en équivalence (ME)	15	15	FRANCE
SNC	Pierre & Vacances FI	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Pierre & Vacances Italia SRL	Globale (IG)	100	100	ITALIE
SAS	Pierre & Vacances Marques SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement 55	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement 56	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Pierre & Vacances Maroc	Globale (IG)	100	100	MAROC
SARL	Résidence City Srl	Globale (IG)	100	100	ITALIE
Center Parcs					
SARL	Beheer Recreatiepark Zandvoort B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SA	Center Parcs Ardennen	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Allgäu GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Bispingen GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Bostalsee GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Nordseeküste GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Eifel GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Hochsauerland GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Deutschland Kunden-Center GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Development B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SARL	Center Parcs Entwicklungsgesellschaft Germany GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SA	Center Parcs Europe BE PE	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SA	Center Parcs Europe B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SARL	Center Parcs Germany Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SAS	Center Parcs Holding Belgique SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Center Parcs Holding Bostalsee Unternehmergeellschaft (Haftungsbeschränkt)*	Globale (IG)	94	94	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Leisure Deutschland GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Medebach Beteiligungs GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SA	Center Parcs Netherlands B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SARL	Center Parcs NL Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SASU	CP Distribution	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	CP Holding	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	CP Participations B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SASU	CP Resorts Exploitation France	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	CPN 2 B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SA	CPSP België N.V.	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SNC	Domaine du Lac de l'Ailette	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH*	Globale (IG)	100	90	ALLEMAGNE
SA	Foncière Loisirs Vielsalm	Mise en équivalence (ME)	19,64	19,64	BELGIQUE
SARL	PVCP Holding Germany GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
S. Commandite	Group Pierre et Vacances / Center Parcs Service GmbH & Co. KG*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Group Pierre et Vacances / Center Parcs Germany GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Multi-Resorts holding B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SARL	Pierre & Vacances Center Parcs Immobilien GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Pierre & Vacances Center Parcs Vastgoed B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SARL	Pierre & Vacances Center Parcs Vastgoed België	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SARL	Pierre et Vacances Center Parcs Suisse GmbH	Globale (IG)	100	100	SUISSE
SARL	Sunparks B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SA	Sunparks Leisure	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SAS	Villages Nature Tourisme S.A.S	Globale (IG)	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances					
SARL	Bonavista de Bonmont S.L.	Globale (IG)	100	100	ESPAGNE
SARL	Clubhotel	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Clubhotel Multivacances	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	FILAO	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	La Financière de Saint-Hubert	Mise en équivalence (ME)	55	55	FRANCE
SARL	P&V Sales & Marketing UK Limited	Globale (IG)	100	100	ROYAUME UNI
SA	PV Distribution	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	PV Exploitation France	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	PV Holding	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	PV-CP Gestion Exploitation	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	SGRT	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	SNC Société Hotelière de la Plage du Helleux	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	SNC Société Hotelière de l'Anse à la Barque	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Sociedad de Explotacion Turistica Pierre et Vacances Espana S.L.	Globale (IG)	100	100	ESPAGNE
SASU	Société d'exploitation touristique Pierre & Vacances Guadeloupe	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Société d'exploitation touristique Pierre & Vacances Martinique	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SA	Sogire	Globale (IG)	100	100	FRANCE
maeva.com					
SASU	Maeva Holding SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Maeva Gestion	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	La France du Nord au Sud	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	ALP Agence	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	La Cime de Thorens	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Cime et Neige Immobilier	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Vacansoleil Maeva B.V.	Globale (IG)	100	0	PAYS BAS
SARL	Boost Your Immo	Globale (IG)	100	0	FRANCE
SARL	Lac et Montagne Immobilier	Globale (IG)	100	0	FRANCE
SARL	Agence Pic du Midi	Globale (IG)	100	0	FRANCE

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt Clôture	% d'intérêt Ouverture	Pays
maeva.com					
SARL	My Home	Globale (IG)	100	0	FRANCE
SAS	PRO A PRO IMMO	Globale (IG)	100	0	FRANCE
SAS	Maeva PI	Globale (IG)	100	0	FRANCE
Adagio					
SARL	Adagio Deutschland GmbH	Mise en équivalence (ME)	50	50	ALLEMAGNE
SAS	Adagio Formations & Prestations de Services	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SARL	Adagio Hotels UK Limited	Mise en équivalence (ME)	50	50	ROYAUME UNI
SARL	Adagio Italia SRL	Mise en équivalence (ME)	50	50	ITALIE
SASU	Adagio France Real Estate	Mise en équivalence (ME)	50	0	FRANCE
SAS	Adagio SAS	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SASU	City Holding	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	New City Aparthotels Betriebs GmbH	Mise en équivalence (ME)	50	50	AUTRICHE
SARL	New City Suisse SARL	Mise en équivalence (ME)	50	50	SUISSE
SA	PV Exploitation Belgique	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SASU	PV-CP City	Globale (IG)	100	100	FRANCE
Direction des Grands Projets et Senioriales					
SNC	Ailette Equipements	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Aime La Plagne Aménagement	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Aime La Plagne Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Avoriaz Crozats loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Avoriaz Hermine Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Avoriaz Téléphérique	Globale (IG)	100	100	FRANCE
Ltd liability company	Beau Village Tourism Development Company Limited	Mise en équivalence (ME)	44	44	CHINE
SNC	Belle Dune Clairiere	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Biarritz Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Bois de la Mothe Chandener Foncière	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Bois des Harcholins Foncière	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Bois Francs Hébergements	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Caen Meslin Loisirs	Mise en équivalence (ME)	40	40	FRANCE
SNC	Flaine Montsoleil Extension	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Foncière Presqu'île de La Touques	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Immaliance Seniors le Pin	Globale (IG)	51	51	FRANCE
SASU	LAB Senioriales	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Les Cordeliers	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales Boulou	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales d'Angers	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Bassens	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Senioriales de Bordeaux Deschamps	Globale (IG)	60	60	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Bracieux	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Cavillargues	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Cholet	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Gévezé	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Gonfaron	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Senioriales de Gujan Mestras	Globale (IG)	60	60	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Jonquières	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Juvignac	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de la Côte d'Azur	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de la Rochelle Laleu	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Sénioriales de Marseille 7	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Monteux	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Nancy	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Pourrières	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Soulac	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Soustons	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Senioriales de Valence	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Vias	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en ville de Cavailon	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Senioriales en Ville de Cesson-Sevigné	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en Ville de Fontenay-aux Roses	Non intégré (NI)	0	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en Ville de Mantes-la-Jolie	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en ville de Noisy le Grand	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en ville de Pessac	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en Ville de Saint-Ave	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Les Senioriales en ville de Sannois	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en Ville de Schiltigheim	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Les Senioriales en ville de St Palais sur Mer	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en ville de St Priest	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Senioriales en Ville d'Emerainville	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en ville du Teich	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales Ville de Castanet	Non intégré (NI)	0	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales Ville de Luce	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Senioriales Ville de Nîmes	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales Ville de St Etienne	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Senioriales Ville de Tourcoing	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales Ville Marseille St Loup	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Les Villages Nature de Val d'Europe	Globale (IG)	50	50	FRANCE
SNC	Meribel Ravines Premium	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Nature Hébergements I	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	P & V Senioriales Exploitation	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	P&V Conseil Immobilier	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	P&V Courtage	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	P&V Transactions	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Pierre & Vacances Développement SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement 24	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Senioriales Programmes Immobiliers	Globale (IG)	100	100	FRANCE

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt Clôture	% d'intérêt Ouverture	Pays
Direction des Grands Projets et Senioriales					
SNC	Presqu'île de La Touques Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	PV Senioriales Gestion Immobilière	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	PV Senioriales Production	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	PV Senioriales Promotion & Commercialisation	Globale (IG)	100	100	FRANCE
Ltd liability company	PVCP China Company Limited	Globale (IG)	100	100	CHINE
SARL	PV-CP China Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SASU	PV-CP Immobilier Holding SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	SCCV Les Senioriales de Fleury sur Orne	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	SCCV Palaiseau RT	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	SCCV Toulouse Ponts Jumeaux A1	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	SCI Puget sur Argens	Non intégré (NI)	0	50	FRANCE
SCCV	Senioriales Clermont Ferrand - Thibault Thevenot -RA	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales de Brest	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales de Gardanne	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Senioriales de Lorient	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Senioriales de Montbazou	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales de Tours – Parc Grandmont	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Senioriales du Plessis Trévisé	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales du Tampon	Globale (IG)	70	100	FRANCE
SNC	Senioriales le Mans	Non intégré (NI)	0	50	FRANCE
SCCV	Senioriales NG AGDE	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	SNC Bois du Jariel	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	SNC L'Epinette	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Sud-Ouest Cottages	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Sud-Ouest Equipements	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Villages Nature Equipements I	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Villages Nature Equipements II	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Villages Nature Hébergements I	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Villages Nature Hébergements II	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SARL	Villages Nature Management	Globale (IG)	50	50	FRANCE

*filiale allemande sous le statut de société remplissant les critères d'exemption des articles 264 alinéa 3, 264 b et 291 du Code de commerce allemand (HGB) qui permettent aux entités concernées d'être exonérées des obligations légales relatives à la publication de comptes sociaux, ainsi que de celles liées à l'établissement de notes annexes et d'un rapport de gestion.

Note 5 – 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'une direction Grands Projets organisée autour des projets de développement ;
- 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 et de commercialisation immobilière.
- **Le secteur opérationnel Pierre & Vacances**, regroupant :
 - o L'activité touristique réalisée en France et en Espagne sous les marques Pierre & Vacances ;
 - o L'activité de la direction de l'Asset management (en charge notamment de la relation avec les bailleurs individuels et institutionnels).
- **Le secteur opérationnel maeva.com**, (inclus dans le secteur opérationnel Pierre & Vacances² jusqu'au 30 septembre 2023), plateforme de distribution et services, opérant les marques maeva.com, Campings maeva, maeva Home et La France du Nord au Sud sur le marché français et la marque Vacansoleil sur les marchés européens ;
- **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 ;
- Un secteur opérationnel 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 pour seniors autonomes ;
- **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 la charge d'amortissement linéaire sur la durée de location du droit d'utilisation. Les économies de loyer obtenues des bailleurs ne sont pas reconnues au compte de résultat, mais viennent en déduction de la valeur du droit d'utilisation et de l'obligation locative, minorant d'autant les amortissements et les frais financiers restant à comptabiliser sur la durée résiduelle des baux ;

- Avec la présentation des co-entreprises selon la méthode de l'intégration proportionnelle (donc hors application de la norme IFRS 11) pour les éléments du compte de résultat.

² Le Groupe a extériorisé le secteur opérationnel maeva.com dans un souci d'amélioration de la lisibilité de la performance de cette Business Line et a, par conséquent, retraité l'information comparative historique présentée dans ces états financiers.

Les capitaux propres s'élèvent à (380 938) milliers d'euros au 30 septembre 2024 selon le référentiel IFRS (contre (425 772) milliers d'euros au 30 septembre 2023) et à hauteur de 260 397 milliers d'euros selon le Reporting Opérationnel, c'est-à-dire avant retraitement de l'incidence de la norme IFRS 16 (contre 212 704 milliers d'euros au 30 septembre 2023). 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.

Données au 30 septembre 2024 :

En milliers d'euros	Center Parcs	Pierre & Vacances	Adagio	maeva.com	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	1 154 661	384 874	230 082	72 629	75 071	17 097	1 934 414	-70 621	-24 463	1 839 330
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	-454	-203	-16	0	-4 914	-15 789	-21 376	8	0	-21 368
Chiffre d'affaires	1 154 207	384 671	230 066	72 629	70 157	1 308	1 913 038	-70 613	-24 463	1 817 962
Charge de loyers propriétaires	-300 036	-100 156	-51 252	0	-3 081	-3	-454 528	7 463	394 859	-52 206
EBITDA ajusté³	147 471	27 042	22 696	1 570	-17 815	-6 630	174 334	-10 843	395 921	559 412
dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions	-44 909	-14 270	-6 164	-969	88	-1 476	-67 700	1 019	-238 464	-305 145
Résultat Opérationnel Courant	102 562	12 772	16 532	601	-17 727	-8 106	106 634	-9 824	157 457	254 268
Autres charges et produits opérationnels	-2 787	-9 357	-896	-690	-5 921	-10 243	-29 894	559	-144	-29 479
Résultat Opérationnel	99 775	3 415	15 636	-89	-23 648	-18 348	76 740	-9 265	157 313	224 789
Investissements de la période	-56 217	-8 103	-10 853	-3 828	-124	-15 439	-94 564	4 142	123	-90 299
Investissements corporels	-55 990	-8 102	-10 639	-37	-69	-38	-74 875	3 928	123	-70 824
Investissements incorporels	-227	-1	-214	-3 791	-55	-15 401	-19 689	214	0	-19 475

Cf. note de bas de page pour la définition de l'Ebitda ajusté³.

Le chiffre d'affaires entre pôles d'activités est effectué à des conditions normales de marché. Aucun client n'atteint à lui seul une part significative du chiffre d'affaires du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs.

Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élèvent respectivement à 936 629 milliers d'euros, et à 1 355 209 milliers d'euros dont 962 140 milliers d'euros de droits d'utilisation.

Données au 30 septembre 2023 :

En milliers d'euros	Center Parcs	Pierre & Vacances	Adagio	maeva.com	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	1 196 170	365 497	232 582	61 647	84 217	19 278	1 959 390	-84 862	-43 319	1 831 209
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	-26 135	-472	-83	0	-375	-17 734	-44 799	54	0	-44 744
Chiffre d'affaires	1 170 035	365 025	232 499	61 647	83 842	1 544	1 914 592	-84 808	-43 319	1 786 465
Charge de loyers propriétaires	-291 450	-97 003	-43 169	0	-10 119	0	-441 741	-5 993	405 933	-41 801
EBITDA ajusté³	137 997	8 812	34 409	1 334	-35 679	-9 816	137 058	-13 721	396 946	520 283
dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions	-30 431	-10 698	-4 976	-932	186	-116	-46 967	2 281	-220 442	-265 128
Résultat Opérationnel Courant	107 566	-1 886	29 433	402	-35 493	-9 931	90 091	-11 440	176 504	255 155
Autres charges et produits opérationnels	-36 789	-487	-51	-162	-56 468	34 866	-59 091	613	-7 655	-66 133
Résultat Opérationnel	70 777	-2 373	29 382	240	-91 960	24 935	31 001	-10 828	168 849	189 022
Investissements de la période	-78 636	-13 775	-10 008	-1 270	-565	-15 017	-119 271	1 208	202	-117 861
Investissements corporels	-78 552	-13 523	-10 002	-250	-470	-987	-103 784	1 201	202	-102 381
Investissements incorporels	-84	-252	-6	-1 020	-95	-14 030	-15 487	6	0	-15 480

Sur l'exercice 2022/2023, le chiffre d'affaires entre pôles d'activités était également effectué à des conditions normales de marché. Aucun client n'atteignait à lui seul une part significative du chiffre d'affaires du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs.

Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élevaient respectivement à 928 820 milliers d'euros, et à 1 342 146 milliers d'euros dont 966 755 milliers d'euros de droits d'utilisation.

³ 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 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.

ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN

Note 6 – Ecarts d'acquisition

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Center Parcs	125 103	125 103
Pierre & Vacances	9 266	9 266
maeva.com	8 113	5 690
Total en valeur nette	142 482	140 059

Les écarts d'acquisition sont présentés conformément à l'organisation interne du Groupe et à l'information sectorielle IFRS 8 présentée en note 5.

La variation de la période s'explique par les dernières acquisitions réalisées par la business line maeva.com notamment Boost Your Immo, un groupe d'agences immobilières.

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de dépréciation au 30 septembre 2024, conformément aux modalités décrites dans les notes 1.8 et 8.

Note 7 – Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	Marques	Autres immobilisations incorporelles	Total immobilisations incorporelles
Au 30 septembre 2022			
Valeurs brutes	105 777	88 159	193 936
Amortissements et dépréciations cumulés	-9 055	-61 674	-70 729
Valeurs nettes	96 722	26 485	123 207
Acquisitions	-	15 480	15 480
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-	-370	-370
Entrée / Sortie de périmètre	-	-121	-121
Amortissements et dépréciations	-	-8 496	-8 496
Ecarts de conversion et autres	-	507	507
Total des variations de l'exercice		7 000	7 000
Au 30 Septembre 2023			
Valeurs brutes	105 777	104 766	210 543
Amortissements et dépréciations cumulés	-9 055	-71 281	-80 336
Valeurs nettes	96 722	33 485	130 207
Acquisitions	2 170	17 305	19 475
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-	-	-
Entrée / Sortie de périmètre	-	103	103
Amortissements et dépréciations	-	-7 684	-7 684
Ecarts de conversion et autres	-	-1 289	-1 289
Total des variations de l'exercice	2 170	8 435	10 605
Au 30 Septembre 2024			
Valeurs brutes	107 947	114 255	222 202
Amortissements et dépréciations cumulés	-9 055	-72 335	-81 390
Valeurs nettes	98 892	41 920	140 812

Les immobilisations incorporelles au 30 septembre 2024 correspondent :

- **au poste «Marques»** incluant pour :
 - 86 040 milliers d'euros les marques de la Business Line Center Parcs ;
 - 7 619 milliers d'euros les marques de la Business Line Pierre & Vacances ;
 - 5 236 milliers d'euros les marques de la Business Line maeva.com.

En décembre 2023, maeva.com a renforcé sa position en Europe avec l'acquisition de la marque Vacansoleil, prestataire néerlandais de vacances en camping, la marque est valorisée à 2 000 milliers d'euros.

Conformément à la méthode décrite dans les principes comptables relatifs aux immobilisations incorporelles (note 1.9 « Immobilisations incorporelles »), des tests de dépréciation ont été réalisés au 30 septembre 2024 pour les actifs incorporels portés au bilan.

Au cours de l'exercice 2023/2024, comme au cours de l'exercice 2022/2023, ces tests de dépréciation n'ont conduit à reconnaître aucune dépréciation.

- **au poste «Autres immobilisations incorporelles»**. La variation de ce poste sur l'exercice provient essentiellement :
 - de 17 305 milliers d'euros d'investissement, incluant des améliorations techniques et fonctionnelles apportées :
 - au développement de solutions de vente et diverses solutions Groupe pour 8 259 milliers d'euros,
 - à des projets CRM pour 3 394 milliers d'euros,
 - à des projets digitaux développés par le Groupe pour 3 100 milliers d'euros,
 - au développement d'outils informatiques Groupe pour 1 631 milliers d'euros,
 - à divers projets informatiques individuellement peu significatifs pour 921 milliers d'euros,
 - de 7 684 milliers d'euros de diminution du poste relative aux dépréciations.

Note 8 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie

Les marques et les écarts d'acquisition ne sont pas amortis et font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la clôture de l'exercice, soit au 30 septembre de chaque année.

Comme indiqué dans les notes 1.8 « Tests de dépréciation des écarts d'acquisition » et 1.9 « Immobilisations incorporelles », et en l'absence de juste valeur diminuée des coûts de sortie disponible à la date de clôture, la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT) est déterminée sur la base de leur valeur d'utilité.

Dans le cadre des tests de dépréciation, un Business Plan Groupe, établi par le Management et approuvé par le Conseil d'Administration du 28 mars 2024 a été utilisé. Il intègre les mêmes axes stratégiques que le précédent plan stratégique RéInvention et a été présenté aux analystes financiers le 30 mai 2024, notamment :

- une montée en gamme et une modernisation des sites, se traduisant par :
 - un plan de rénovation massif de l'ensemble des Domaines Center Parcs financés majoritairement par leurs propriétaires institutionnels ;
 - une poursuite de la rationalisation du parc Pierre & Vacances, avec une stratégie adaptée par catégorie de sites ;
 - une focalisation sur les actifs de qualité ;
- une bascule vers des offres 100% expérientielles ;
- un développement ambitieux et responsable, avec l'Immobilier véritable « Business Partner » au service de l'offre touristique, et une approche sélective des projets ;
- des relations équilibrées et professionnelles avec les bailleurs individuels et institutionnels.

A noter que les performances du Groupe depuis la date d'approbation du Business Plan ainsi que les prévisions pour les exercices à venir ne remettent pas en cause le dit Business Plan dans la mesure où elles sont, pour chaque UGT, cohérente avec le Business Plan et justifient de ce fait son utilisation pour les tests de dépréciation.

Les hypothèses prises en compte pour estimer la valeur d'utilité sont fondées sur des prévisions de cash flows d'exploitation qui sont principalement liées :

- à l'évolution du chiffre d'affaires qui varie en fonction de l'offre, des taux d'occupation, des prix moyens de ventes et de la stratégie de distribution, dans un contexte de montée en gamme des produits touristiques ;
- à la mise en œuvre de plans d'optimisation des coûts opérationnels et de structure ;
- et enfin à une politique sélective de renouvellement des baux permettant notamment d'optimiser les charges de loyers.

Au-delà de cette période explicite de projection, les flux de trésorerie sont extrapolés en appliquant un taux de croissance perpétuelle, dépendant des taux de croissance long terme des pays dans lesquels les activités sont exercées. Les hypothèses clés retenues dans la détermination de la valeur terminale s'appuient à la fois sur des données historiques et sur des données prospectives. Ces dernières sont établies par les directions opérationnelles concernées, à savoir la direction des ventes pour la partie taux d'occupation et commercialisation, la direction « Pricing et Revenue Management » pour les prix moyens de vente et enfin la Business Line pour la partie marge opérationnelle.

Enfin, le taux d'actualisation utilisé dans la détermination des valeurs d'utilité justifiant la valeur des actifs s'appuie sur le coût moyen pondéré du capital Groupe. Ce dernier est calculé à partir du taux de rendement des obligations d'Etat Français à 10 ans et de caractéristiques sectorielles, notamment pour évaluer la prime de risque, le coût marginal d'endettement et le niveau de levier.

Les écarts d'acquisition ont été testés aux bornes des groupes d'UGT correspondant aux secteurs opérationnels du Groupe (Pierre et Vacances, Center Parcs, maeva.com et Adagio). Les marques du Groupe ont été testées individuellement, puis incluses parmi les actifs long terme qui ont fait ensuite l'objet d'un test de dépréciation au niveau du groupe d'UGT auquel elles étaient rattachées.

Le Groupe a retenu les hypothèses financières suivantes :

- un taux d'actualisation de 9,50%, en baisse de -0,50 point sur l'exercice. La baisse s'expliquant par une baisse de la prime de risque attachée au Groupe du fait de la réussite des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022.
- un taux de croissance perpétuelle de 2,20%, en hausse de +0,20 point sur l'exercice.

Le tableau ci-dessous reprend la sensibilité de la valeur recouvrable des actifs long terme à la variation du taux de croissance perpétuelle, du taux d'actualisation et des indicateurs clés de performance des secteurs opérationnels portant des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie.

Sensibilité de la valeur recouvrable aux différentes hypothèses

Incidences sur la valeur recouvrable

		Center Parcs	Pierre & Vacances (France et Espagne)	maeva.com	Adagio
		(valeur des actifs testés : 431 m€)	(valeur des actifs testés : 65 m€)	(valeur des actifs testés : 14 m€)	(valeur des actifs testés : 38 m€)
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'actualisation	Augmentation d'un demi-point du taux d'actualisation	-7%	-6%	-7%	-7%
	Diminution d'un demi-point du taux d'actualisation	8%	6%	8%	8%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de croissance perpétuelle	Augmentation d'un demi-point du taux de croissance perpétuelle	6%	5%	6%	6%
	Diminution d'un demi-point du taux de croissance perpétuelle	-5%	-5%	-6%	-5%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'occupation	Augmentation d'un point du taux d'occupation	18%	24%		10%
	Diminution d'un point du taux d'occupation	-12%	-33%		-11%
Sensibilité de la valeur recouvrable au prix moyen de vente	Augmentation d'un pour cent du prix moyen de vente	13%	29%		8%
	Diminution d'un pour cent du prix moyen de vente	-7%	-24%		-8%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de marge	Augmentation d'un point du taux de marge	16%	76%	27%	5%
	Diminution d'un point du taux de marge	-11%	-33%	-31%	-10%
La valeur des écarts d'acquisition et des actifs corporels et incorporels n'a pas à faire l'objet d'une dépréciation tant que, sur chaque exercice du business plan :					
	- le taux d'actualisation n'augmente pas de plus de	4 points	3 points	4 points	6 points
	- le taux de croissance ne baisse pas de plus de	5 points	4 points	5 points	8 points
	- le taux d'occupation ne baisse pas de plus de	4 points	1 point		7 points
	- le prix moyen de vente ne baisse pas de plus de	7%	2%		10%
	- le taux de marge opérationnelle ne baisse pas de plus de	3 points	1 point	2 points	8 points

Note 9 – Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions	Agencements et installations	Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours	Total immobilisations corporelles
Au 30 septembre 2022					
Valeurs brutes	25 439	137 251	202 392	195 089	560 171
Amortissements et dépréciations cumulés	-3 255	-88 029	-140 402	-130 821	-362 507
Valeurs nettes	22 184	49 222	61 990	64 268	197 664
Acquisitions	9 876	2 889	14 031	75 585	102 381
Cessions et mises au rebut nettes	-1 005	817	-432	-45	-665
Entrée de périmètre				13	13
Dotations aux amortissements	-1 538	-8 180	-12 543	-13 289	-35 550
Ecart de conversion et autres	5 322	382	4 425	641	10 770
Total des variations de l'exercice	12 655	-4 092	5 481	62 906	76 950
Au 30 Septembre 2023					
Valeurs brutes	40 072	127 862	202 032	272 863	642 829
Amortissements et dépréciations cumulés	-5 233	-82 732	-134 561	-145 689	-368 215
Valeurs nettes	34 839	45 130	67 471	127 174	274 614
Acquisitions	2 228	4 755	10 174	53 667	70 824
Cessions et mises au rebut nettes	-624	442	-300	-814	-1 296
Entrée de périmètre		12		185	197
Dotations aux amortissements	-2 429	-6 262	-15 000	-19 079	-42 770
Ecart de conversion et autres	4 782	7 228	18 529	-29 601	938
Total des variations de l'exercice	3 957	6 175	13 403	4 358	27 893
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

Les immobilisations corporelles, au 30 septembre 2024, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation :

- **des villages des marques Center Parcs et Sunparks** pour une valeur nette de 226 542 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 55 990 milliers d'euros visant à rénover et à améliorer le mix produits de l'ensemble des villages Center Parcs, dont 6 633 milliers d'euros pour les villages belges, 11 292 milliers d'euros pour les villages néerlandais, 30 361 milliers d'euros pour les villages français et 7 704 milliers d'euros pour les villages allemands et ;
 - des dotations aux amortissements pour la période de 26 263 milliers d'euros.
- **des résidences et villages des marques Pierre & Vacances, Adagio, Maeva et autres** pour une valeur nette de 75 965 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 14 834 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 16 507 milliers d'euros.

Les subventions d'investissement sont présentées en diminution du montant de l'actif au titre duquel elles ont été reçues. Au 30 septembre 2024, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs n'a pas enregistré de montants significatifs au titre des subventions d'investissement.

Note 10 – 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 de l'exercice 2023/2024 se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Droits d'utilisation à l'ouverture	2 562 378	2 142 959
Effet périmètre des contrats et augmentation de la durée des baux	98 182	302 061
Dotations aux amortissements et dépréciations	-243 221	-247 388
Variation du taux d'actualisation	-180	404 883
Evolution de la valeur du loyer	19 768	-4 686
Reclassement en actifs destinés à la vente	0	-35 451
Droits d'utilisation à la clôture	2 436 927	2 562 378
<i>dont valeur brute</i>	<i>4 533 672</i>	<i>4 420 243</i>
<i>dont amortissements cumulés</i>	<i>-2 096 745</i>	<i>-1 857 865</i>

Sur l'exercice les principales variations des droits d'utilisations proviennent :

- d'un effet périmètre des contrats (+46 019 milliers d'euros) et d'une augmentation nette de la durée des baux (+51 490 milliers d'euros).
- de dotations aux amortissements et dépréciations pour un montant de (-243 221 milliers d'euros). Au 30 septembre 2024, le Groupe a testé la valeur des droits d'utilisation pour lesquels un indice de perte de valeur a été identifié, à savoir une baisse d'activité de plus de 20% sur l'exercice comparé au dernier exercice. De ces tests, ne ressort, aucune nouvelle dépréciation.
- de l'impact de la variation du taux d'emprunt marginal s'appliquant à tous les contrats modifiés au cours de l'exercice (-180 milliers d'euros) ;
- d'une évolution de la valeur des loyers de (+19 768 milliers d'euros).

Note 11 – Titres mis en équivalence

En application de la norme IFRS11, les résultats, les actifs et les passifs des participations dans des entreprises associées ou des co-entreprises sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe selon la méthode de la mise en équivalence.

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Adagio	19 501	11 793
Senioriales	2 232	2 436
Autres coentreprises	440	1 109
Participations dans les entreprises mises en équivalence	22 173	15 338

Par ailleurs, certaines co-entreprises et entreprises associées présentent une valeur de titres négative. Pour celles-ci la valeur de la participation est présentée au passif du bilan sur la ligne « Provisions à caractère non courant » (cf. Note 17).

La liste complète des sociétés consolidées par mise en équivalence au 30 septembre 2024 est présentée en note 4.

- **Informations financières résumées des principales co-entreprises**

Les informations financières (à 100%) résumées d'Adagio SAS et ses filiales unique co-entreprise significative du Groupe sont présentées ci-dessous. Ces montants sont issus de ses états financiers, établis en application des normes IFRS et des principes comptables du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs. Les données sont présentées avant élimination des données intragroupes.

Adagio SAS (données financières à 100%)

- Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Chiffre d'affaires	141 494	137 159
Achats et services extérieurs	-72 719	-79 121
Charges de personnel	-32 859	-26 601
Amortissements et provisions	-13 736	-8 671
Autres charges et produits d'exploitation	718	204
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	22 897	22 970
Autres charges et produits opérationnels	-1 062	4
RESULTAT OPERATIONNEL	21 835	22 974
RESULTAT FINANCIER	-4 218	-3 739
Impôts sur les résultats	-2 672	-2 479
RESULTAT NET	14 945	16 756
Pourcentage de détention	50%	50%
Résultat revenant au Groupe	7 473	8 378

- Bilan

ACTIF (en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
ACTIFS NON COURANTS	47 591	46 561
ACTIFS COURANTS	147 118	126 876
TOTAL DE L'ACTIF	194 710	173 437

PASSIF (en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
CAPITAUX PROPRES	42 107	25 259
PASSIFS NON COURANTS	30 867	42 197
PASSIFS COURANTS	121 736	105 981
TOTAL DU PASSIF	194 710	173 437

Note 12 – Autres actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Prêts et dépôts de garantie	48 978	56 154
Dépréciations	-4 371	-2 270
Titres de participation non consolidés	788	781
Total	45 395	54 665

Les « Prêts et dépôts de garantie » comprennent principalement les dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux fournisseurs.

Les autres « Titres de participation non consolidés » correspondent à des titres de participation dans diverses sociétés, dans lesquelles le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs ne détient pas le contrôle et n'exerce pas d'influence notable.

Note 13 – Stocks et encours

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Encours	63 238	71 084
Produits finis	90 725	89 494
Programmes immobiliers bruts	153 963	160 578
Dépréciations	-42 599	-32 608
Programmes immobiliers nets	111 364	127 970
Stocks divers bruts	10 899	8 336
Dépréciations stocks divers	-531	-412
Total	121 732	135 894

La diminution de la valeur nette des stocks au cours de l'exercice 2023/2024 s'explique principalement par l'augmentation des dépréciations pour -9 991 milliers d'euros notamment sur les stocks portés par la SNC Sud-Ouest Cottages. Compte tenu du contexte économique et politique actuel qui touche particulièrement le secteur immobilier, une étude d'un cabinet externe indépendant a été réalisée pour valoriser les 334 cottages restants à commercialiser dans cette SNC et relatifs au Center Parcs - Landes de Gascogne.

Par ailleurs, les stocks des autres programmes immobiliers d'extension ou de rénovation de Center Parcs diminuent de -5 497 milliers d'euros. Les principales variations sont portées par les programmes Eifel (rénovation), Villages Nature (construction de la Rivière Sauvage) et Nordseeküste (rénovation) pour les diminutions ainsi que par Bois Francs (remplacement du dôme) et l'extension de Landes de Gascogne (cottages « 17 Explorers ») pour les augmentations.

Le détail de la contribution de chacun des programmes immobiliers à la valeur nette des stocks est présenté dans le tableau ci-dessous.

(en milliers d'euros)	Pays	Stocks 30/09/2024	Stocks 30/09/2023
Center Parcs - Landes de Gascogne (y compris « 17 Explorers »)	France	55 311	64 415
Center Parcs - Villages Nature	France	20 403	21 570
Pierre & Vacances - Avoriaz l'Hermine	France	18 657	18 718
Sénioriales - Programmes immobiliers divers	France	5 906	6 007
Center Parcs - Bois Francs	France	4 240	540
Center Parcs - Putnitz	Allemagne	1 820	1 620
Center Parcs - Hauts de Bruyère	France	1 761	2 321
Pierre & Vacances - Puerto	Espagne	596	596
Center Parcs - Eifel	Allemagne	498	7 640
Pierre & Vacances - Terrazas/Manilva	Espagne	449	449
Center Parcs - Kempervennen	Pays-Bas	448	692
Center Parcs - Nordseeküste	Allemagne	162	853
Center Parcs - Vossemeren	Belgique	96	542
Autres programmes immobiliers divers		1 017	2 007
Total Stocks		111 364	127 970

Les programmes inclus sur la ligne « Autres programmes immobiliers divers » portent des stocks d'une valeur individuellement inférieure à 300 milliers d'euros.

Note 14 – Clients et Autres actifs courants

14.1 – Clients et comptes rattachés et Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Créances clients brutes	190 482	188 157
Dépréciations	-20 103	-16 414
Total Créances clients et comptes rattachés	170 379	171 743
Avances et acomptes versés	19 417	24 741
Etats – impôts et taxes	94 942	120 750
Autres créances	104 017	104 699
Valeurs brutes	218 376	250 190
Dépréciations	-7 416	-8 582
Autres débiteurs nets	210 960	241 608
Autres charges constatées d'avance	50 228	44 398
Charges constatées d'avance	50 228	44 398
Total Autres actifs courants	261 188	286 006

L'évolution des autres actifs courants s'explique principalement par la diminution des créances d'impôts et taxes de (25 808) milliers d'euros.

14.2 – Actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2023	Augmentations	Diminutions	Autres variations non cash	30/09/2024
Comptes courants externes	15 766	1 817	-1 854	2 590	18 319
Prêts « Propriété Pierre & Vacances »	5 482	1 690	-339		6 833
Instruments dérivés de couverture	2 117			-2 092	25
Total	23 365	3 507	-2 193	498	25 177

Les « Actifs financiers courants » incluent essentiellement des comptes courants vis-à-vis de parties liées du Groupe ou de partenaires, divers prêts « Propriétés Pierre & Vacances », ainsi que la juste-valeur des instruments de couverture souscrits par le Groupe.

Les comptes courants ne sont pas composés de positions liquides à moins de 30 jours et à ce titre ne répondent pas à la définition de cash and cash équivalent en accord avec IAS 7. Le Groupe s'est assuré du caractère recouvrable de la valeur nette comptable de ces comptes courants.

Les prêts « Propriétés Pierre & Vacances » sont accordés à des propriétaires individuels dans le cadre du financement de l'acquisition de leur bien.

Enfin, les instruments dérivés de couverture, à savoir des options de taux (CAP), ont été enregistrés à leur juste-valeur qui a été déterminée à l'aide de techniques de valorisation dont les paramètres significatifs sont observables sur les marchés, directement ou indirectement. Au sens de la norme IFRS 13, ces instruments appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de juste-valeur.

Note 15 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Trésorerie	76 859	150 308
Équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts)	10 029	318 528
Trésorerie et équivalents de trésorerie	86 888	468 836
Soldes bancaires créditeurs	0	-1 743
Trésorerie nette	86 888	467 093

Les équivalents de trésorerie correspondent essentiellement à des placements monétaires souscrits auprès d'établissements bancaires de 1^{er} plan, et répondent aux critères fixés par la norme IAS 7.

L'évolution de la trésorerie nette s'explique essentiellement par le refinancement de la dette du Groupe du 23 juillet 2024 (cf. note 3.3).

Note 16 – Capitaux propres Groupe

Capital

Au 30 septembre 2024, le capital social s'élève à 4 544 583,43 euros et se compose de 454 457 138 actions ordinaires, 1 000 ADP 2022 et 205 ADP 2022-2. Un an plus tôt, au 30 septembre 2023, le capital social s'élevait à 4 544 343,58 euros et se composait de 454 434 358 actions ordinaires.

Sur l'exercice 2023/2024, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'est élevé à 454 298 351 actions.

Capital potentiel :

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur les exercices 2023/2024 et 2022/2023 sont détaillées dans le tableau suivant :

	30/09/2024	30/09/2023
Nombre d'actions au 1^{er} octobre	454 434 358	454 372 343
Exercice d'options de souscription d'actions (prorata temporis)	13 484	51 093
Actions Pierre & Vacances détenues par Pierre & Vacances SA et déduites des capitaux propres consolidés	-149 491	-123 840
Nombre moyen pondéré d'actions	454 298 351	454 299 596
<i>Effet dilutif</i>		
Effet des actions de préférence 2022 et 2022-2	29 277 336	14 727 453
Attribution gratuite d'actions Pierre & Vacances	1 680 690	853 495
Nombre moyen pondéré dilué d'actions	485 256 377	469 880 544

Actions propres :

Au cours de l'exercice 2023/2024, 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 sortie de trésorerie nette de 7 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2024, le Groupe détient ainsi 149 704 actions propres pour un montant total de 1 555 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 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 de l'exercice, 22 780 bons de souscription « BSA Actionnaires » ont été exercés.

Au 30 septembre 2024, 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 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.

Au 30 septembre 2024, l'équivalent en actions ordinaires correspondant aux objectifs déjà atteints des actions de préférence, conformément à IAS 33, ont été intégrées au calcul du résultat par actions dilué.

Distribution de dividendes :

L'Assemblée Générale mixte du 8 février 2024 a décidé de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2022/2023.

Note 17 – Provisions

(en milliers d'euros)	30/09/2023	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres variations	30/09/2024
Rénovations	12 067	8 802	-1 523			19 346
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	11 432	5 418	-1 735	-70	-487	14 558
Provisions pour litiges	5 261	3 470	-3 026	-276	129	5 558
Provisions pour restructuration et fermeture de sites	12 162	1 775	-6 069	-550	-58	7 260
Provisions pour titres négatifs	4 394				195	4 589
Autres provisions	1 349	230	-346	-241	-108	884
Total	46 665	19 695	-12 699	-1 137	-329	52 195
<i>Part courante</i>	14 651					14 103
<i>Part non courante</i>	32 014					38 092

Les provisions pour rénovations traduisent les engagements contractuels du Groupe, ainsi que sa politique d'entretien du parc pris à bail (cf. note 1.16 « Provisions »).

Les provisions pour restructuration et fermeture de sites sont notamment liées à la réorganisation du Groupe ainsi qu'à la politique sélective de renouvellement des baux, conduisant à la fermeture de sites.

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Rénovations	19 056	11 777
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	12 245	10 177
Provisions pour litiges	1 226	531
Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites	2 485	4 188
Provisions pour titres mis en équivalence négatifs	4 589	4 394
Autres provisions	711	947
Provisions à caractère non courant	40 312	32 014
Rénovations	290	290
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	2 313	1 255
Provisions pour litiges	4 332	4 730
Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites	4 775	7 973
Autres provisions	173	403
Provisions à caractère courant	11 883	14 651
Total	52 195	46 665

Provision pour litiges

Chacun des litiges faisant l'objet d'une provision est suivi et analysé par la direction juridique du Groupe qui, parfois avec l'aide d'experts externes, procède à l'évaluation au cas par cas du coût potentiel associé. C'est le cas notamment des contentieux que le Groupe pourrait avoir avec des clients, fournisseurs, propriétaires ou autres tiers. Le montant probable du risque ainsi déterminé est provisionné dans les comptes des différentes entités concernées.

La décomposition des provisions pour litiges et leur évolution au cours de l'exercice s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	Litiges dans le cadre des activités touristiques	Litiges dans le cadre des activités immobilières	Litiges sociaux individuels	Total des litiges
Solde des provisions au 30 septembre 2023	1 247	1 761	2 253	5 261
Nouveaux litiges	1 530	1 460	481	3 471
Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice	-99	-1 720	-1 481	-3 300
Reclassement et variations de périmètre	60	0	66	126
Solde des provisions au 30 septembre 2024	2 738	1 501	1 319	5 558

Les reprises de provisions de 1 720 milliers d'euros sur les activités immobilières portent sur l'abandon de programmes immobiliers. Et pour les provisions pour litiges sociaux individuels, la reprise de 1 481 milliers d'euros correspond à des reprises relatives à plusieurs litiges prudhommaux.

Provision pour engagements de retraite et autres avantages assimilés :

Les provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés, dont l'évaluation est effectuée par des actuaires indépendants, sont déterminées selon les principes comptables du Groupe (cf. note 1.17 « Engagements de retraite et autres avantages assimilés »).

Les engagements nets enregistrés concernent principalement la France. Les principales hypothèses actuarielles retenues pour l'évaluation de ces engagements sont les suivantes :

	30/09/2024	30/09/2023
	France	France
Taux d'actualisation	3,50%	3,75%
Taux de progression des salaires	2,00%	2,00%
Table de mortalité	TH/TF 17-19	TH/TF 17-19
Taux d'inflation	2,00%	2,00%

Les hypothèses de rendement long terme attendu sur les actifs et les taux d'actualisation retenus pour l'estimation des obligations du Groupe ont été définies à partir de recommandations d'experts indépendants. Le taux d'actualisation est déterminé par référence à un taux de marché fondé sur les obligations d'entreprises européennes de première catégorie (taux Iboxx Corporate AA 10 +).

Les montants comptabilisés au bilan au 30 septembre 2024 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2024			30/09/2023		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Valeur actualisée de l'obligation financée	92 979	5 819	98 798	83 963	5 128	89 091
Juste valeur des actifs du régime	84 249		84 249	77 671		77 671
Passif net au bilan	8 730	5 819	14 549	6 292	5 128	11 420

La variation de l'engagement pour pensions et retraites est la suivante :

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024			Exercice 2022/2023		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Dette actuarielle à l'ouverture	6 292	5 128	11 429	6 353	5 232	11 585
Coût des services rendus	1 457	428	1.886	1 263	449	1.712
Coût financier	298	178	476	164	141	306
Rendement des actifs du régime	-	-	-	-	-	-
Cotisations et prestations versées	-1 254	- 415	- 1 669	-848	-435	- 1 283
Ecart actuariels comptabilisés	-583	489	-95	-687	-301	-988
Services annulés	-	-	-	-	-	-
Coût des services passés	2 520	11	2531	-	-	-
Transferts personnel	-	-	-	55	41	96
Dette actuarielle au 30 Septembre	8 730	5 819	14 549	6 292	5 128	11 420

Etude de sensibilité de la valeur actualisée des obligations

La sensibilité de la valeur actualisée des obligations est la suivante : une hausse de 0,25 point du taux d'actualisation diminuerait la valeur actualisée de l'obligation de 3 157 milliers d'euros.

A l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation augmenterait la valeur actualisée des obligations de 3 124 milliers d'euros.

La variation de la juste valeur des actifs détenus en couverture des engagements se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Juste valeur des placements à la date d'ouverture	77 671	86 138
Rendement effectif des actifs du régime	2 884	2 561
Cotisations perçues employeur	901	796
Cotisations perçues des participants au régime	430	389
Prestations versées et dépenses de la période	-3 150	-2 966
Ecart actuariel	5 513	-9 247
Juste valeur des placements à la date de clôture	84 249	77 671

Etude de sensibilité de la juste valeur des actifs du régime

La sensibilité de la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice est la suivante : une hausse de 0,25 point du taux d'actualisation des actifs diminuerait la juste valeur des actifs du régime de 2 757 milliers d'euros. A l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation des actifs augmenterait la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice de 2 876 milliers d'euros.

La décomposition de la juste valeur des actifs détenus en couverture des engagements par catégorie d'actifs s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Assurance	84 249	77 671
Juste valeur	84 249	77 671

Note 18 – Dettes financières

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Dettes financières à long terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	38 006	323 358
Emprunt obligataire	0	4 700
Crédits d'accompagnement	287	302
Autres dettes financières	601	593
Sous-total part à long terme	38 894	328 953
Dettes financières à court terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	14 954	13 604
Crédits d'accompagnement	0	45 549
Soldes bancaires créditeurs	0	1 743
Sous-total part à court terme	14 954	60 897
Total	53 848	389 850

Tableau de variation des Dettes Financières

(en milliers d'euros)	30/09/2023	Augmentations	Diminutions	Autres variations non cash	30/09/2024
Intérêts courus	844	234	-844	12	246
Découverts Bancaires	1 743	0	-1 609	-134	0
Autres dettes financières (*)	387 263	50 123	-384 749	965	53 602
Total Dettes Financières	389 850	50 357	-387 202	843	53 848

(*) inclut les crédits d'accompagnement et les dettes réinstallées le 16 septembre 2022.

Au 30 septembre 2024, les autres dettes financières ont diminué de (333 661) milliers d'euros du fait du refinancement de la dette du Groupe le 23 juillet 2024 (cf. note 3.3). Cette opération a entraîné le remboursement des dettes réinstallées le 16 septembre 2022 pour (303 000) milliers d'euros et du PGE 2 pour (25 000) milliers d'euros.

Sur la même période, le Groupe a remboursé la totalité de ses découverts bancaires logés en Espagne. Les tirages 2024 de la nouvelle ligne de crédit revolving souscrite le 23 juillet 2024 (cf. note 3.3) ont également été remboursés sur la période (50 000 milliers d'euros).

Détail des principales lignes d'endettement :

(en milliers d'euros)	Devise	Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû au 30/09/2024	Taux
Emprunt auprès des établissements de crédit					
SNC Sud-Ouest Cottages	EUR	31/07/2024	31/07/2031	38,8	4,85%
Avoriaz Hermine Loisirs	EUR	30/12/2019	31/01/2025	12,5	Euribor 3 mois + marge 2,00%
Total				51,3	
Crédits d'accompagnement :					
Les Senioriales du Tampon	EUR	01/01/2023	31/12/2025	0,3	Euribor 3 mois + marge 1,80%
Total				0,3	
TOTAL				51,6	

Ventilation par échéance :

L'évolution de l'échéancier des emprunts et dettes financières brutes se décompose comme suit :

Echéances	Solde (en milliers d'euros) au	
	30/09/2024	30/09/2023
Dettes à moins d'1 an	14 954 (1)	60 896
Dettes entre 1 an et 2 ans	2 432	242
Dettes entre 2 ans et 3 ans	1 989	30 525
Dettes entre 3 ans et 4 ans	2 766	297 598
Dettes entre 4 ans et 5 ans	2 125	0
Dettes à plus de 5 ans	29 582 (2)	590
TOTAL	53 848	389 850

(1) Dont 12 500 milliers d'euros liés à l'emprunt BNP de la SNC Avoriaz Hermine Loisirs.

(2) Dont 28 985 milliers d'euros liés à l'emprunt SOCFIM de la SNC Sud-Ouest Cottages.

Note 19 – Instruments Financiers

Les instruments financiers sont enregistrés comptablement conformément à la norme IFRS 9.

Le tableau ci-après détaille la méthode d'évaluation des instruments financiers comptabilisés au bilan ainsi que la ventilation par niveau, conformément à IFRS 7, pour les instruments financiers enregistrés à la juste valeur :

(en milliers d'euros)	Méthode d'évaluation	Niveau	30/09/2024	30/09/2023
ACTIFS				
<i>Titres de participation non consolidés</i>	<i>Juste-valeur par autres éléments du résultat global</i>	3	788	781
<i>Prêts et autres immobilisations financières</i>	<i>Coût amorti</i>		44 607	53 884
Actifs financiers non courants			45 395	54 665
Clients et comptes rattachés	<i>Coût amorti</i>		170 379	171 743
Autres actifs courants*	<i>Coût amorti</i>		96 601	96 117
Actifs financiers courants	<i>Coût amorti</i>		25 152	21 248
Instruments dérivés de couverture	<i>Juste-valeur par autres éléments du résultat global (cash-flow hedge)</i>	2	25	2 117
Trésorerie et équivalents de trésorerie	<i>Coût amorti</i>		86 888	468 836
PASSIFS				
<i>Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	<i>Coût amorti</i>		52 959	336 962
<i>Emprunt obligataire</i>	<i>Coût amorti</i>		0	4 700
<i>Soldes bancaires créditeurs</i>	<i>Coût amorti</i>		0	1 743
<i>Crédits d'accompagnement</i>	<i>Coût amorti</i>		287	45 851
<i>Autres dettes financières</i>	<i>Coût amorti</i>		602	594
Dettes financières (y compris la part à moins d'un an)			53 848	389 850
Autres passifs non courants	<i>Coût amorti</i>		0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	<i>Coût amorti</i>		335 820	367 954
Autres passifs courants*	<i>Coût amorti</i>		196 096	238 404
Autres passifs financiers courants	<i>Coût amorti</i>		5 548	6 526

* Les autres actifs et passifs courants sont retraités des éléments non considérés comme "instruments financiers" au sens d'IFRS 9, c'est-à-dire des avances et acomptes versés et reçus, des créances et dettes sur l'état et des charges et produits constatés d'avance.

Note 20 – Risques de marché

Gestion de la trésorerie

La gestion de la trésorerie est assurée de manière centralisée par les équipes spécialisées de la direction financière du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs. Les excédents de trésorerie des filiales sont remontés sur l'entité centralisatrice du Groupe (Pierre et Vacances FI), qui en assure la redistribution à celles qui ont des besoins, et peut être amenée, en fonction des évolutions de marché attendues, à placer le solde sur des instruments de placement de type «monétaires euro» avec un objectif de liquidité maximale et conforme à la politique de gestion des risques de contrepartie. Cette centralisation permet à la fois d'optimiser les ressources financières et de suivre au plus près l'évolution de la trésorerie des principales entités du Groupe.

Risque de contrepartie

Ces opérations sont réalisées avec des établissements bancaires autorisés par la Direction dans le cadre de la politique de gestion du risque de contrepartie. Compte tenu de la diversité de ces contreparties, sélectionnées parmi les établissements bancaires de premier plan en fonction de leur notation et de la connaissance qu'en a le Groupe, Pierre et Vacances-Center Parcs considère qu'il n'est pas soumis à une concentration du risque de contrepartie. La Direction du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs souhaitant pouvoir disposer à tout moment de la trésorerie disponible constituée par des parts de sicav et fonds communs de placement, ces placements sont liquides.

Risque de crédit

Concernant l'activité touristique, le risque d'impayés clients est faible, plus de 82% du chiffre d'affaires étant réalisé par la vente directe, mode de commercialisation pour lequel le paiement de la prestation s'effectue avant sa consommation.

Pour les ventes indirectes, la politique du Groupe consiste à travailler avec les acteurs majeurs du marché, à diversifier son portefeuille de tour-opérateurs et d'agences de voyages, à utiliser des contrats établis par la direction juridique assistée de ses conseils et à vérifier la solvabilité de ces contreparties.

Concernant l'activité immobilière, compte tenu des règles de commercialisation du Groupe en matière de vente immobilière (vente en état futur d'achèvement), cette activité ne comporte pas de risque significatif sur ces créances clients.

Gestion du capital

Les objectifs du Groupe en terme de gestion du capital consistent à assurer la continuité de son exploitation, la rentabilité des capitaux des actionnaires, et la fiabilité des relations avec les partenaires et à maintenir une structure capitalistique optimale dans le but de limiter le coût des fonds mobilisés.

Afin de maintenir ou d'ajuster la structure des fonds mobilisés, le Groupe peut souscrire de nouvelles dettes ou rembourser celles existantes, ajuster le montant des dividendes versés aux actionnaires, effectuer un remboursement en capital aux actionnaires, émettre de nouvelles actions, racheter des actions existantes ou céder des actifs afin de réduire l'endettement.

Risque de liquidité

Au 30 septembre 2024, la trésorerie nette du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs s'élève à 86 888 milliers d'euros.

L'échéancier des actifs et passifs liés aux activités de financement au 30 septembre 2024, s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2024	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	52 960	14 952	9 023	28 985
Autres dettes financières	888	2	287	599
Dettes financières brutes	53 848	14 954	9 310	29 584
Equivalents de trésorerie	-10 029	-10 029	-	-
Trésorerie active	-76 859	-76 859	-	-
Endettement financier net	-33 040	-71 934	9 310	29 584

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

Le contrat régissant la ligne de crédit (caractéristiques détaillées en note 35) qui sert à couvrir les besoins de trésorerie saisonniers du Groupe et mise en place lors du refinancement de la dette du Groupe le 23 juillet 2024 (cf. note 3.3), 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 ajusté⁴, un second comparant

⁴ 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 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.

la dette du Groupe auquel on ajoute 5 fois la valeur des loyers propriétaires avec l'EBITDAR⁵ ajusté, un troisième vérifiant un minimum de trésorerie et un dernier vérifiant un maximum de CAPEX par an. Au 30 septembre 2024, ces covenants sont respectés.

Le nouveau 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 devront être calculés chaque 31 décembre jusqu'au terme du contrat.

Au 30 septembre 2024, les flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours des dettes financières par date de maturité sont les suivants :

	30/09/2024	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours de dettes financières	11 993	2 673	6 850	2 470

Note : l'Euribor 3M du 29/09/2024 a été retenu dans le calcul. Il s'agit du taux d'intérêt appliqué sur le dernier trimestre de l'exercice 23/24.

Risque de taux

La gestion du risque de marché lié aux variations des taux d'intérêt est réalisée de manière centralisée par la direction financière du Groupe. La politique du Groupe est de réduire son exposition aux fluctuations de taux d'intérêt lorsque ces derniers présentent une forte volatilité ou une anticipation de forte hausse. Pour cela, le Groupe peut être amené à utiliser des instruments financiers dérivés de couverture tels que des swaps ou des caps de taux d'intérêt.

Au 30 septembre 2024, l'échéancier des actifs et des dettes financiers se décompose comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2024	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> à 5 ans
Emprunts - taux fixe	40 218	2 210	9 023	28 985
Emprunts - taux variables	12 787	12 500	287	-
Autres passifs	597	-	-	597
Intérêts courus non échus	246	246	-	-
Passifs financiers	53 848	14 956	9 310	29 582
Prêts - taux fixe	5 723	3 723	2 000	-
Instruments dérivés de couverture	25	25	-	-
Equivalents de trésorerie - taux variables	10 029	10 029	-	-
Actifs financiers	15 777	13 777	2 000	-
Position nette	38 071	1 179	7 310	29 582

L'environnement incertain actuel sur les taux d'intérêt a amené le Groupe à faire le choix de couvrir sa dette à taux variable contre une hausse des taux significative par la mise en place d'options de taux (CAP) ou de privilégier une dette à taux fixe pour les nouvelles dettes.

Cette couverture a été documentée par le Groupe sous forme de couverture de flux de trésorerie.

⁵ EBITDAR ajusté = EBITDA ajusté retraité des loyers propriétaires.

(en milliers d'euros)	Date échéance	Prime initiale	30/09/2024		30/09/2023	
			Notionnel	Juste valeur	Notionnel	Juste valeur
Options de taux affectées en couverture de la dette*	16/06/2024	2 041	-	0	136 500	1 878
Options de taux affectées en couverture de la dette*	16/06/2025	255	-	0	34 125	239
Options de taux affectées en couverture de la dette	31/01/2024	87	12 500	25	-	-
TOTAL DERIVES		2 383	12 500	25	170 625	2 117

*options annulées dans le cadre du refinancement du Groupe intervenu le 23 juillet 2024 (cf. note 3.3).

Risque de change

La majorité des actifs et des passifs du Groupe est libellée en euros. Seules quelques filiales ont des flux libellés en devise. Ces filiales étant peu significatives, le Groupe n'est pas exposé aux variations du cours des devises.

Note 21 – 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 et Center Parcs. Au 30 septembre 2024, la variation des obligations locatives se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Obligations locatives à l'ouverture	3 293 738	2 800 699
Effet périmètre des contrats et augmentation de la durée des baux	97 190	387 802
Remboursement d'emprunt sur la période	-210 377	-224 695
Variation du taux d'actualisation	-180	404 883
Evolution de la valeur du loyer	19 736	-14 160
Reclassement en passifs liés aux actifs destinés à la vente	0	-60 791
Obligations locatives à la clôture	3 200 108	3 293 738
<i>dont part courante</i>	<i>234 280</i>	<i>213 285</i>
<i>dont part non courante</i>	<i>2 965 828</i>	<i>3 080 453</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 97 190 milliers d'euros, incluant à la fois l'incidence des nouveaux baux signés au cours de l'exercice pour 46 021 milliers d'euros et l'effet de la mise à jour de la durée des baux pour 50 386 milliers d'euros ;
- des remboursements de la période pour (210 377) milliers d'euros ;
- une évolution de la valeur des loyers de 19 736 milliers d'euros, comprenant à la fois l'indexation contractuelle, les aménagements de loyers contractualisés avec les bailleurs dans le cadre de la procédure de conciliation, ainsi que les remboursements de loyers au titre des périodes de fermeture administrative pour les non signataires ;
- de l'incidence de la variation du taux d'emprunt marginal s'appliquant à tous les contrats modifiés au cours de l'exercice (180) milliers d'euros ;

L'échéancier de l'obligation locative se décompose comme suit :

en milliers d'euros	par année d'échéance					Total
	< 1 an	< 2 ans	< 3 ans	< 4 ans	5 ans et plus	
Obligations locatives	234 280	242 331	239 513	230 877	2 253 107	3 200 108

Note 22 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés et Autres passifs courants et non courants

22.1 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés et Autres passifs courants et non courants

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	335 820	367 954
Avances et acomptes reçus	217 614	221 153
TVA et autres dettes fiscales	78 827	94 281
Personnel et organismes sociaux	94 503	109 636
Passif lié aux contrats de locations	0	105
Autres dettes	101 593	128 663
Autres dettes d'exploitation	492 537	553 838
Ventes immobilières et fonds de concours	30 887	12 688
Produits constatés d'avance divers	41 520	37 383
Produits constatés d'avance	72 407	50 071
Total Autres passifs	564 944	603 909
Autres passifs courants	564 944	603 909
Autres Passifs non courants	0	0

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés enregistrent une baisse de (32 134) milliers d'euros, liée à la diminution des factures non parvenues et au calendrier des campagnes de règlements.

La baisse de (38 964) milliers d'euros des « Autres passifs courants et non courants » s'explique notamment par :

- la diminution des dettes diverses d'exploitation de (27 070) milliers d'euros ;
- la diminution des dettes fiscales de (15 454) milliers d'euros notamment de la TVA sur factures non parvenues ;
- la diminution des dettes sociales de (15 133) milliers d'euros, principalement liée au remboursement des échéances URSSAF (échelonnement de la dette COVID).

22.2 – Passifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2023	Augmentations	Diminutions	Autres variations non cash	30/09/2024
Comptes courants externes	6 526	1 028	-9 617	7 611	5 548
Total Passifs financiers courants	6 526	1 028	-9 617	7 611	5 548

Les passifs financiers courants correspondent essentiellement aux comptes courants vis-à-vis de parties liées du Groupe ou de partenaires.

Note 23 – Variation du besoin en fonds de roulement

L'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2023/2024 se présente de la manière suivante :

(en milliers d'euros)		30/09/2023	Variation cash	Autres variations	30/09/2024
Stocks bruts		168 914	-3 502	-550	164 862
Dépréciation des stocks		-33 020	-10 345	235	-43 130
Valeur nette des stocks		135 894	-13 847	-315	121 732
Créances clients et comptes rattachés		171 743	-56 828	55 465	170 379
Autres actifs courants*		276 529	-16 799	-4 306	255 424
Total des actifs du BFR	A	584 166	-87 474	50 844	547 536
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		367 954	-32 458	324	335 820
Autres passifs courants*		572 101	-74 650	49 720	547 172
Total des passifs du BFR	B	940 056	-107 108	50 044	882 991
Besoin en fonds de roulement	A-B	-355 890	19 634	800	-335 456

* Des autres actifs courants et autres passifs courants sont exclus les créances et les dettes liées à l'impôt sur les bénéfices et les charges à répartir. Par ailleurs, les autres actifs courants incluent les prêts « Propriété Pierre & Vacances ».

Les autres variations incluent essentiellement des reclassements bilanciaux, ainsi que des effets des change ou l'incidence des changements de périmètre.

En comparaison, l'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2022/2023 se présentait comme suit :

(en milliers d'euros)		30/09/2022	Variation cash	Autres variations	30/09/2023
Stocks bruts		152 047	18 310	-1 444	168 914
Dépréciation des stocks		-5 119	-27 901	0	-33 020
Valeur nette des stocks		146 928	-9 591	-1 444	135 894
Créances clients et comptes rattachés		202 876	-4 201	-26 932	171 743
Autres actifs courants*		248 533	-10 282	38 278	276 529
Total des actifs du BFR	A	598 338	-24 074	9 902	584 166
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		310 833	43 130	13 992	367 954
Autres passifs courants*		567 778	52 405	-48 081	572 101
Total des passifs du BFR	B	878 610	95 535	-34 089	940 056
Besoin en fonds de roulement	A-B	-280 272	-119 609	43 991	-355 890

* Des autres actifs courants et autres passifs courants sont exclus les créances et les dettes liées à l'impôt sur les bénéfices et les charges à répartir. Par ailleurs, les autres actifs courants incluent les prêts « Propriété Pierre & Vacances ».

Note 24 – Echancier des créances et des dettes

(En milliers d'euros)	30/09/2024	Montants non échus ou échus depuis - d'un 1 an	Montants avec une antériorité entre 1 et 5 ans	Montants avec une antériorité > 5 ans
Autres actifs financiers non courants	45 395	45 370	2	23
Clients et comptes rattachés (en valeur nette)	170 379	170 379	-	-
Autres actifs courants et actifs financiers courants	286 365	286 336	29	-
Total Actif	502 139	502 085	31	23
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	335 820	335 820	-	-
Autres passifs courants et passifs financiers courants	570 492	570 492	-	-
Total Passif	906 312	906 312	-	-

Note 25 – Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
France	888 825	872 096
Pays Bas	320 578	302 872
Belgique	204 598	193 666
Allemagne	245 469	230 459
Espagne	104 042	88 610
Tourisme	1 763 512	1 687 703
France	47 804	56 724
Allemagne	5 268	32 015
Espagne	0	360
Pays Bas	1 343	9 608
Belgique	35	-
Italie	-	55
Développement Immobilier	54 450	98 762
TOTAL	1 817 962	1 786 465

Le chiffre d'affaires lié à l'activité touristique est en hausse de 75 801 milliers d'euros en 2023/2024 par rapport à l'exercice 2022/2023. La hausse de l'activité touristique du Groupe est ressentie dans l'ensemble des pays où le Groupe exerce cette activité.

Le chiffre d'affaires immobilier est en baisse de -44 312 milliers d'euros en 2023/2024 par rapport à l'exercice 2022/2023, en raison de la baisse des dépenses d'extension et de rénovation des parcs facturées aux propriétaires. Il est par ailleurs impacté négativement à hauteur de -24 463 milliers d'euros par l'application d'IFRS 16, les ventes immobilières réalisées par le Groupe étant assimilées à des transactions de cession-bail au sens de cette norme (cf. note 1.11 « Droits d'utilisation et obligations locatives »). Il s'agit de la neutralisation de la quote-part de chiffre d'affaires correspondant aux droits immobiliers qui ne sont pas transférés à l'investisseur-bailleur pendant la phase de construction de l'actif.

Note 26 – Achats et services extérieurs

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Coûts des marchandises vendues du tourisme	-59 873	-57 393
Coûts des stocks vendus du développement immobilier	-37 097	-79 320
Loyers propriétaires et autres charges de copropriété ⁽¹⁾	-162 173	-154 019
Sous-traitance des prestations de services ⁽²⁾	-135 907	-130 263
Publicité et honoraires	-126 849	-138 698
Autres (dont achats de séjours)	-254 029	-223 975
Total	-775 928	-783 668

(1) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 16, le poste « Loyers propriétaires et autres charges de copropriété » inclut les loyers variables, ceux portant sur des actifs de faible valeur, ceux portant sur des contrats inférieurs à douze mois, ainsi que les charges de copropriété. Il n'inclut pas le montant des loyers fixes payés par le groupe à ses investisseurs institutionnels ou particuliers.

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

L'évolution des achats et services extérieurs est notamment liée à la baisse du chiffre d'affaires de l'activité immobilière. La baisse des coûts liés à l'immobilier et des coûts de publicité et honoraires est en partie compensée par la hausse des coûts de l'activité touristique, des loyers versés, de la sous-traitance des prestations de services et des autres coûts externes.

Cela se traduit par :

- o des coûts des stocks vendus du développement immobilier en baisse de 42 223 milliers d'euros ;
- o des frais de publicité et honoraires de gestion en baisse de 11 849 milliers d'euros ;
- o des achats de séjours en hausse de -30 054 milliers d'euros ;
- o des loyers propriétaires et autres charges de copropriété en hausse de -8 154 milliers d'euros ;
- o des frais de sous-traitance des prestations de services en hausse de -5 644 milliers d'euros ;
- o des coûts des marchandises vendues du tourisme en hausse de -2 480 milliers d'euros.

Note 27 – Charges de personnel

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Salaires et rémunérations	-354 321	-335 324
Charges sociales	-107 198	-97 207
Coût des régimes à prestations et cotisations définies	-3 135	-128
Total	-464 654	-432 659

L'évolution des charges de personnel est liée à la croissance du chiffre d'affaires des activités touristiques et aux effets de l'inflation.

Note 28 – Dotations nettes aux amortissements et provisions

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Dotations nettes aux amortissements	-50 651	-40 492
Dotations aux amortissements des droits d'utilisation	-242 776	-225 236
Dotations nettes aux provisions	-37 477	-35 910
Total	-330 904	-301 638

Note 29 – Autres charges et produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Impôts et taxes	-13 558	-14 234
Autres charges d'exploitation	-9 030	-8 113
Autres produits d'exploitation	30 380	9 002
Total	7 792	-13 345

Le poste « Impôts et taxes » comprend des charges d'impôts et taxes opérationnelles, tels que les taxes liées aux charges de personnel (taxe d'apprentissage, de formation), les taxes foncières et les redevances audiovisuelles.

Les postes « Autres produits d'exploitation » et « Autres charges d'exploitation » comprennent généralement les subventions et remboursements d'assurance, ainsi que certains coûts de siège. Ils intègrent pour l'exercice 2023/2024 un complément d'aides gouvernementales allemandes au titre de la pandémie de Covid-19 pour un montant de 11,3 millions d'euros brut de frais accessoires (cf. note 3.2).

Note 30 – Autres charges et produits opérationnels

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Coûts de restructuration et fermetures de sites	-19 894	-15 421
Restructuration du Groupe - Attribution ADP et d'AGA	-9 245	-12 426
Badwill sur prise de contrôle de Village Nature	-	9 644
Dotations nettes des reprises aux provisions pour restructuration	4 844	4 055
Incidences de la cession du pôle Senioriales	-2 667	-51 087
Résultats de cessions d'immobilisations et mises au rebut	-1 684	-1 210
Dotations nettes des reprises aux provisions non récurrentes	1 347	107
Autres éléments	-2 180	205
Total	-29 479	-66 133

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

- (19 894) milliers d'euros de coûts engagés (essentiellement honoraires et frais de personnel) dans le cadre des projets de transformation du Groupe et de la fermeture de certains sites ;
- (9 245) milliers d'euros de charges IFRS 2, 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 en date du 16 septembre 2022 ;

- 4 844 milliers d'euros des dotations nettes des reprises aux provisions pour restructuration liées à la finalisation du Plan de Sauvegarde de l'Emploi engagé dans le cadre du projet « Change Up » et liées à la réorganisation annoncée à la fin de l'exercice 2021/2022 (cf. note 17 « Provisions ») ;
- (2 667) milliers d'euros liées à la cession du pôle de Senioriales (cf. note 3.1) ;
- (1 684) milliers d'euros de résultat de cessions d'immobilisations et mises au rebut.

Charges liées aux plans d'actions gratuites et aux plans d'actions de préférence enregistrées en « Autres charges et produits opérationnels » :

Les caractéristiques des plans comptabilisés sont les suivantes :

Plans	ADP* 2022	ADP* 2022-2	AGA LTIP*
Date de l'Assemblée Générale	08/07/2022	30/09/2022	16/02/2023
Date d'attribution par le Conseil d'administration	03/10/2022**	03/10/2022	30/03/2023***
Nombre équivalent d'actions ordinaires attribuées	22 916 004	20 500 000	1 680 690****
Période d'acquisitions (en années)	1	1	4
Période de conservation (en années)	3	1	
Conditions de performance	EBITDA ajusté ⁶	✓	✓
	Flux de trésorerie nets	✓	✓
	Chiffre d'affaires tourisme	✓	✓
	Cours de bourse	✓	✓
Conditions de présence	✓		✓
Charges 2023/2024 (en milliers d'euros)	-4 006	-4 424	-815
Charges 2022/2023 (en milliers d'euros)	-2 084	-4 375	-198

* ADP : actions de préférence / AGA : attribution gratuite d'actions

**des ADP de mêmes caractéristiques ont également été attribuées le 30/03/2023 et le 24/05/2023

***des AGA de mêmes caractéristiques ont été attribuées le 28/09/2023 et le 29/05/2024

****correspond uniquement à la 1ère tranche du plan. L'enveloppe totale du plan est de 5 453 143 actions.

La charge de personnel comptabilisée correspond à la juste valeur des options accordées calculées à la date de leur octroi par le Conseil d'Administration. S'agissant de plans « Equity settled », la juste valeur des instruments représentatifs des plans est figée en date d'attribution mais le nombre d'instruments à remettre est réévalué à chaque clôture.

⁶ 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 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 31 – Résultat financier

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Coûts de l'endettement financier brut	-23 597	-24 277
Charges liées à IFRS 16	-196 613	-223 605
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	11 358	10 758
Coûts de l'endettement financier net	-208 852	-237 124
Revenus des prêts	627	879
Autres produits financiers	10 607	47
Autres charges financières	-7 621	-3 327
Autres produits et charges financiers	3 613	-2 401
Total	-205 239	-239 525
<i>Total charges financières</i>	<i>-227 831</i>	<i>-251 209</i>
<i>Total produits financiers</i>	<i>22 592</i>	<i>11 684</i>

La variation du résultat financier provient :

- d'un coût de l'endettement financier net favorable de 28 272 milliers d'euros, essentiellement conséquence de la baisse des intérêts sur les baux IFRS 16 ;
- de la hausse des autres produits financiers de 10 560 milliers d'euros provenant d'une opération capitalistique exceptionnelle sur une filiale et des revenus liés aux CAP.

Note 32 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés

- Analyse de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé	19 550	-50 503
Résultats non taxés :		
Incidence des déficits reportables et autres différences temporelles non reconnues ou ayant fait antérieurement l'objet de limitation	38 478	74 670
Opérations intra groupe ayant une incidence fiscale	-5 422	0
Autres résultats non taxés	16 536	48 106
Résultat taxable consolidé	69 142	72 273
<i>Taux d'impôt Groupe</i>	<i>25,82%</i>	<i>25,82%</i>
Impôt théorique au taux légal d'imposition en France	-17 852	-18 661
Activation des impôts différés IFRS 16 sur l'Allemagne	28 490	0
Différences sur taux d'imposition à l'étranger	-834	942
CVAE	-701	-947
Autres éléments	-9 843	-645
Charge d'impôt du groupe	-740	-19 311
dont impôts exigibles (y compris la CVAE)	-29 164	-23 025
dont impôts différés	28 424	3 714

Les déficits fiscaux de la période non activés du fait de leur imputation non probable dans un horizon de temps raisonnable concernent principalement le groupe fiscal français, espagnol et certaines entités belges.

Les autres éléments non taxables s'élèvent à 16 536 milliers d'euros sur l'exercice 2023/2024 et correspondent essentiellement aux retraitements français des charges de loyers selon IFRS 16, aux effets de la norme IFRS 2 et à des charges financières non déductibles.

Analyse des impôts différés actifs et passifs par nature et par pays

Au sein d'un même pays, les résultats fiscaux générés par la majorité des entités du Groupe font l'objet d'une intégration fiscale. La décomposition par pays de la situation fiscale différée du Groupe correspond ainsi à celle de chacun des sous-groupes d'intégration fiscale.

(En milliers d'euros)	30/09/2023	Variation par résultat	Variation enregistrée en capitaux propres	Variation de périmètre de consolidation	30/09/2024
France	4 947	-512	637	0	5 072
Pays-Bas	34 240	1 785	0	0	36 025
Belgique	-1 123	38	-28	0	-1 113
Allemagne	-335	28 111	0	0	27 776
Espagne	-25	33	69	0	77
Italie	169	0	-169	0	0
Impôts différés sur différences temporaires	37 873	29 455	509	0	67 837
France	4 188	0	0	0	4 188
Pays-Bas	0	0	0	0	0
Belgique	2 442	-245	0	0	2 197
Allemagne	2 187	-786	0	0	1 401
Espagne	0	0	0	0	0
Impôts différés sur reports déficitaires	8 817	-1 031	0	0	7 786
Total	46 690	28 424	509	0	75 623
<i>dont impôts différés actifs</i>	47 115				75 623
<i>dont impôts différés passifs</i>	-425				0

Au 30 septembre 2024, la position nette d'impôts différés du Groupe s'élève à 75 623 milliers d'euros, dont 67 837 milliers d'euros au titre des différences temporaires. Ce montant inclut un actif d'impôt différé reconnu au titre des contrats de locations IFRS 16 de 56 444 milliers sur les Pays-Bas et de 28 490 milliers d'euros sur l'Allemagne (cf. note 3.4) mais également un passif d'impôt différé de 22 154 milliers d'euros reconnu aux Pays-Bas au titre de la marque Center Parcs (évaluée à 85 870 milliers d'euros).

Le montant d'impôts différés reconnus au titre des déficits fiscaux s'élève quant à lui à 7 786 milliers d'euros, dont 4 188 milliers d'euros relatifs aux activités touristiques et immobilières réalisées par le Groupe en France.

Ces reports déficitaires ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où le groupe considère, sur la base des plans d'affaires relatifs aux activités touristiques et aux prévisions de réalisation des programmes immobiliers, qu'il est probable qu'il disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels les pertes fiscales pourront être imputées dans un horizon de temps raisonnable. Au 30 septembre 2024, cet horizon de temps est de 5 ans sur la France et de 6 ans en Belgique et en Allemagne.

Le montant d'impôts différés a été calculé en appliquant les règles fiscales en vigueur à la date de clôture, soit celles votées au 30 septembre 2024.

Par ailleurs, il convient de rappeler que les montants d'utilisation des déficits fiscaux prennent en compte la règle de limitation d'imputation des déficits imposables, en France à hauteur de 50% du résultat au-delà du premier million d'euros, en Allemagne à hauteur de 60% du résultat au-delà du premier million d'euros, et en Espagne à d'un million d'euros.

Le montant des reports déficitaires non activés s'élève à 1 219,3 millions d'euros. Il concerne le Groupe d'intégration fiscale français pour un montant de 942,3 millions d'euros.

IFRIC 23

Le Groupe a procédé à la revue de ses positions fiscales incertaines au 30 septembre 2024, ce qui l'a conduit à reconnaître un passif d'impôt de 10,4 millions d'euros.

Directive Pilier 2

En décembre 2021, l'Organisation de Coopération et de Développement Économiques (OCDE) a publié des règles globales de lutte contre l'érosion de la base d'imposition (« règles GloBE ») dans le cadre du Pilier 2.

Dans ce contexte, le Conseil de l'Union européenne a adopté le 14 décembre 2022 la directive Pilier 2 visant à assurer un niveau minimum d'imposition mondial (15 %) pour les groupes multinationaux et les groupes nationaux de grande taille de l'Union. Le Groupe suit avec attention les dates de promulgation de cette directive dans l'Union Européenne ainsi que l'adoption des règles GloBE dans les juridictions dans lesquelles il opère. En France, la transposition de la directive européenne a eu lieu le 29 décembre 2023 et prévoit une application pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024.

Le Groupe a mis en œuvre un projet afin d'identifier les impacts de cette nouvelle réforme fiscale. Selon une première analyse basée sur les données du « CbCR » (« Country by Country Reporting ») 2022/2023, les taux d'imposition effectifs seraient supérieurs à 15% dans les principales juridictions dans lesquelles le Groupe opère. Par conséquent, le Groupe n'anticipe pas d'effet significatif de Pilier 2 sur ses comptes. Le Groupe poursuit néanmoins ses travaux afin d'affiner le chiffrage et les impacts de cette réforme.

Note 33 – Résultat par action

Nombre moyen d'actions :

	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Nombre d'actions émises au 1 ^{er} octobre	454 434 358	454 372 343
Nombre d'actions émises au cours de l'exercice (prorata temporis)	-	-
Exercice d'options de souscription d'actions (prorata temporis)	13 484	51 093
Nombre d'actions émises en fin de période (prorata temporis)	454 447 842	454 423 436
Nombre moyen pondéré d'actions	454 298 351	454 299 596
Nombre moyen pondéré d'actions retenu pour le calcul du RPA dilué	485 256 377	469 880 544

Les différents instruments dilutifs pris en compte dans le calcul du nombre moyen pondéré d'actions après dilution sont :

Equivalent en actions gratuites des instruments dilutifs attribués par le Conseil d'Administration :	Instrument	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
du 03/10/2022, du 30/03/2023 et du 24/05/2023	ADP**	14 549 883	14 727 453
du 30/03/2023, du 28/09/2023 et du 29/05/2024	AGA*	827 195	853 495
		15 377 078	15 580 948

*AGA : attribution gratuite d'actions

**ADP : attribution d'actions de préférence

Résultat par action :

	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Résultat net part Groupe (en milliers d'euros)	20 026	-63 099
Résultat net part Groupe par action pondéré (en euros)	0,04	-0,14
Résultat net part Groupe par action pondéré après dilution (en euros)	0,04	-0,14

AUTRES ANALYSES

Note 34 – Effectifs

L'effectif moyen annuel des 2 derniers exercices (en équivalent temps plein) des sociétés consolidées par intégration globale du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs se répartit ainsi :

	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Cadres	1 589	1 557
Agents de maîtrise et employés	6 462	6 800
Total	8 051	8 357

Note 35 – Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan du Groupe se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	Échéances			30/09/2024	30/09/2023
	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans		
Sûretés bancaires	0	121 280	42 658	163 938	103 500
Autres engagements donnés	12 586	16 467	71 277	100 330	110 071
Engagements donnés	12 586	137 747	113 935	264 268	213 571
Garanties d'achèvement	9 980	0	0	9 980	25 300
Engagements de financement reçus	0	210 713	0	210 713	14 037
Autres engagements reçus	76 889	133	1 252	78 274	72 134
Engagements reçus	86 869	210 846	1 252	298 967	111 471

Engagements donnés :

Au 30 septembre 2024, les autres engagements donnés sont principalement les suivants :

- **Sûretés bancaires :**
 - Nantissement de premier rang sur un compte-titres donné par CP Holding SAS à Natixis, comprenant des actions de CP Resorts Exploitation France et CP Europe BV, garantissant la ligne de crédit renouvelable de 205 millions d'euros. La valeur dudit nantissement est de 103 808 milliers d'euros et correspond à la valeur comptable des titres ;

- Nantissement de droit néerlandais de premier rang sur les actions de CP Holding Belgique SAS, CP NL Holding B.V. et CP Germany Holding B.V. donné par CP Europe NV à Natixis, garantissant la facilité de crédit renouvelable de 205 millions d'euros. La valeur dudit nantissement est de 72 milliers d'euros et correspond à la valeur comptable des titres ;
 - Hypothèque donnée par la SNC Sud-Ouest Cottages à SOCFIM en garantie du remboursement du prêt de 38 780 milliers d'euros, du paiement de tous intérêts, frais et accessoires, et d'une manière générale de l'exécution de toutes les obligations incombant à SO Cottages en vertu dudit Prêt. L'hypothèque est à concurrence de 38 780 milliers d'euros en principal, plus tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 10 % du principal, soit un total de 42 658 milliers d'euros (cf. note 18 pour le détail de cette ligne d'emprunt);
 - Hypothèque donnée par la SNC Avoriaz Hermine Loisirs à BNP en garantie du remboursement du prêt de 12 500 milliers d'euros, du paiement de tous intérêts, frais et accessoires. L'hypothèque est à concurrence de 12 500 milliers d'euros en principal, plus tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 20 % du principal, soit un total de 15 000 milliers d'euros (cf. note 18 pour le détail de cette ligne d'emprunt).
- **Autres engagements donnés :**
- Villages Nature Tourisme SAS a conclu un contrat de concession avec Société Géothermale de Val d'Europe pour la construction et l'exploitation d'un réseau de géothermie. Dans le cadre de ce contrat, Villages Nature Tourisme SAS s'est engagée à verser une indemnité de 19 772 milliers d'euros en cas de résiliation anticipée du contrat. Pierres et Vacances SA s'est porté caution solidaire de Villages Nature Tourisme au profit de Société Géothermale de Val d'Europe en garantie du paiement par Villages Nature Tourisme SAS des sommes dues au titre de l'indemnité de résiliation ;
 - Une garantie à première demande de droit français émise par Pierre et Vacances S.A. dans le cadre du projet Eiffel et garantissant toutes les obligations de construction et d'aménagement du Preneur dans le cadre du programme de construction et de rénovation des installations centrales pour un montant maximum de 10 583 milliers d'euros (hors TVA) (120% du montant de l'investissement) ;
 - Une garantie automne à première demande d'un montant de 13 000 milliers d'euros consentie par Pierre et Vacances S.A. en faveur du Bailleur, à savoir la SCI Nature Equipements 1, pour garantir le paiement de la Créance de Loyer Reporté pendant la durée du Bail. Cette créance résulte de la conclusion d'un avenant au bail du 23 mai 2014 comprenant le réaménagement de certains termes et conditions dudit bail dont notamment des reports de loyer consentis par le Bailleur.

Engagements reçus :

Les garanties d'achèvement sont délivrées par les établissements bancaires dans le cadre des opérations de développement immobilier.

Les engagements de financement reçus délivrés par les établissements bancaires correspondent aux ouvertures de ligne de crédit, dont les principales caractéristiques sont détaillées dans le tableau ci-dessous:

(en millions d'euros)	Devise	Date de souscription	Date d'échéance	Engagement au 30/09/2024	Taux	Autres coûts liés
Ligne de crédit (RCF) – Corporate	EUR	18/07/2024	18/07/2029	205,0	Euribor + marge 3.25%	Commission d'utilisation de 0.10%/0.25%/050% et commission de non utilisation de 1.30%
Ligne de crédit – Pierre & Vacances Espagne	EUR	31/03/2021	31/03/2027	4,0	Euribor 12M + marge 1.75%	Commission de non utilisation de 1,25%
Ligne de crédit – Senioriales le Tampon	EUR	01/01/2023	31/12/2025	1,7	Euribor 3M + marge 1.80%	
TOTAL				210,7		

Les autres engagements reçus correspondent principalement aux engagements octroyés par des établissements bancaires au profit des sociétés d'exploitation immobilière et touristique. Ces engagements permettent à ces dernières d'obtenir les cartes professionnelles de gestion immobilière, de transaction sur immeubles, fonds de commerce et agences de voyages, afin d'exercer leur activité réglementée. Au 30 septembre 2024, le montant de ces engagements s'élève à 76 488 milliers d'euros.

Note 36 – Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration

Le montant global des jetons de présence attribué aux membres du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2023/2024 s'élève à 394 milliers d'euros comme au titre de l'exercice 2022/2023.

Depuis le 16 septembre 2022 et la finalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe, la société Pierre et Vacances SA verse directement à ses dirigeants mandataires sociaux (Georges Sampeur et Franck Gervais) les salaires et avantages relatifs à leur fonction.

Le tableau ci-dessous présente la rémunération brute versée à ces dirigeants mandataires sociaux sur l'ensemble des exercices concernés.

En euros	2023/2024	2022/2023
Rémunérations fixes ⁽¹⁾	850 000	850 057
Rémunérations variables ⁽²⁾	540 000	627 750
Autres ⁽³⁾	6 655	6 569
Rémunération en actions ⁽⁴⁾	-	-
TOTAL	1 396 655	1 484 376

(1) Rémunérations fixes et assimilées, montant versé y compris réintégration de l'avantage en nature lié à la mise à disposition d'une voiture de fonction

(2) Versement l'exercice suivant l'exercice au titre duquel elle est octroyée.

(3) Ce montant correspond aux avantages en nature comptabilisés au cours de l'exercice.

(4) Ce montant correspond à la charge annuelle liée aux attributions d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites (valorisation théorique effectuée sur la base du cours de l'action Pierre et Vacances à la date d'attribution).

Pour chacun d'entre eux, la détermination du montant de la prime variable est liée à la performance financière du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs ainsi qu'à l'atteinte d'objectifs personnels.

Note 37 – Transactions avec les parties liées

Les parties liées retenues par le Groupe sont :

- les membres des organes d'administration et de direction : leur rémunération et avantages assimilés sont présentés dans la note 36 ;
- les co-entreprises dont la méthode de consolidation est la mise en équivalence essentiellement composées des entités du pôle Adagio et des entreprises de co-promotions du pôle Senioriales (la liste complète de celles-ci est présentée en note 4).

Les principales transactions avec les sociétés liées regroupent :

- les facturations de loyer et de personnel administratif ;
- les achats de prestations d'assistance et de conseil.

Ces transactions sont conclues à des conditions normales de marché.

Les transactions avec les parties liées sont détaillées comme suit :

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Chiffre d'affaires	3 769	5 929
Achats et services extérieurs	-22 694	-21 367
Autres charges et produits d'exploitation	-995	-999
Résultat financier	-1 339	1 056

Les créances et les dettes inscrites au bilan relatives aux parties liées sont les suivantes :

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Autres actifs financiers non courants	4 051	2 440
Clients et comptes rattachés	2 893	3 942
Autres actifs courants	838	2 756
Actifs financiers courants	15 752	15 210
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21 948	16 668
Passifs financiers courants	4 888	5 109

Les engagements hors bilan relatifs aux parties liées se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Engagements de loyers	15 383	14 313
Engagements donnés	15 383	14 313
Garanties d'achèvement	600	600
Engagements reçus	600	600

Note 38 – Honoraires des commissaires aux comptes

(en milliers d'euros)	Ernst & Young & Autres				Grant Thornton			
	Montant		%		Montant		%	
	2023/2024	2022/2023	2023/2024	2022/2023	2023/2024	2022/2023	2023/2024	2022/2023
Commissariat aux Comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1 789	1 705	84%	93%	338	346	98%	100%
<i>Émetteur</i>	355	344	17%	19%	297	299	86%	86%
<i>Filiales intégrées globalement</i>	1 434	1 361	67%	74%	41	47	12%	14%
Services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	333	136	16%	7%	7	-	2%	-
<i>Émetteur</i>	238	61	11%	3%	3	-	1%	-
<i>Filiales intégrées globalement</i>	95	75	5%	4%	4	-	1%	-
Total	2 122	1 841	100%	100%	345	346	100%	100%

(1) Cette rubrique reprend les diligences et prestations rendues à l'émetteur ou à ses filiales par les Commissaires aux Comptes ou les membres de leurs réseaux. Elles peuvent être requises par les dispositions légales ou fournies à la demande du Groupe ou de ses filiales, et s'inscrivent dans le respect des dispositions d'indépendance.

Note 39 – Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2023/2024

Conversion de la tranche 1 des ADP 2022-2

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 prélevées sur les réserves.

A la suite de cette opération, le capital social s'élève à 4 619 582,68 euros et se compose de 461 957 138 actions ordinaires, 1 000 ADP 2022 et 130 ADP 2022-2

COMPTES CONSOLIDES ANNUELS
AU 30 SEPTEMBRE 2024

ValidSigned par Franck Gervais
le 20-03-2025

COMPTES CONSOLIDES ANNUELS	1
I. Compte de résultat consolidé	3
II. Etat du résultat global	4
III. Bilan consolidé.....	5
IV. Tableau des flux de trésorerie consolidé.....	6
V. Tableau de variation des capitaux propres consolidés	7
VI. Notes annexes aux comptes consolidés	8
Note 1 – Informations significatives sur les méthodes comptables.....	8
Note 2 - Prise en compte du risque climatique	17
Note 3 – Principaux faits marquants de l’exercice	18
Note 4 – Liste des principales entités consolidées.....	20
Note 5 – Informations par secteur opérationnel.....	23
Note 6 – Ecarts d’acquisition	25
Note 7 – Immobilisations incorporelles.....	25
Note 8 – Tests de dépréciation des écarts d’acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie.....	26
Note 9 – Immobilisations corporelles	29
Note 10 – Droits d’utilisation.....	30
Note 11 – Titres mis en équivalence.....	30
Note 12 – Autres actifs financiers non courants	32
Note 13 – Stocks et encours.....	32
Note 14 – Clients et Autres actifs courants.....	33
Note 15 – Trésorerie et équivalents de trésorerie	34
Note 16 – Capitaux propres Groupe	35
Note 17 – Provisions	36
Note 18 – Dettes financières	39
Note 19 – Instruments Financiers	41
Note 20 – Risques de marché.....	41
Note 21 – Obligations locatives.....	44
Note 22 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés et Autres passifs courants et non courants	45
Note 23 – Variation du besoin en fonds de roulement.....	46
Note 24 – Echancier des créances et des dettes	48
Note 25 – Chiffre d’affaires	48
Note 26 – Achats et services extérieurs	49
Note 27 – Charges de personnel	49
Note 28 – Dotations nettes aux amortissements et provisions.....	50
Note 29 – Autres charges et produits d’exploitation.....	50
Note 30 – Autres charges et produits opérationnels	50
Note 31 – Résultat financier.....	52
Note 32 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés	52
Note 33 – Résultat par action.....	54
Note 34 – Effectifs	55
Note 35 – Engagements hors bilan	55
Note 36 – Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d’Administration.....	57
Note 37 – Transactions avec les parties liées.....	57
Note 38 – Honoraires des commissaires aux comptes.....	59
Note 39 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l’exercice 2023/2024.....	59

Etats financiers consolidés annuels – 30 septembre 2024

I. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ
(En milliers d'euros)

(en milliers d'euros)	Note	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Chiffre d'affaires	25	1 817 962	1 786 465
Achats et services extérieurs	26	-775 928	-783 668
Charges de personnel	27	-464 654	-432 659
Amortissements et provisions	28	-330 904	-301 638
Autres charges et produits d'exploitation	29	7 792	-13 345
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		254 268	255 155
Autres charges et produits opérationnels	30	-29 479	-66 133
RESULTAT OPERATIONNEL		224 789	189 022
Produits financiers	31	22 592	11 684
Charges financières	31	-227 831	-251 209
RESULTAT FINANCIER		-205 239	-239 525
Impôts sur les résultats	32	-740	-19 311
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	11	8 739	6 599
RESULTAT NET		27 549	-63 215
Dont :			
- Part du groupe		20 026	-63 099
- Participations ne donnant pas le contrôle		7 523	-116
Résultat net part du groupe par action (en euros)	33	0,04	-0,14
Résultat net part du groupe dilué par action (en euros)	33	0,04	-0,14

II. ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL
(En milliers d'euros)

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
RESULTAT NET	27 549	-63 215
Différence de conversion	143	101
Variation de la juste valeur des instruments de couverture documentés en couverture de flux de trésorerie, nette d'impôts	-677	677
Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)	-534	778
Ecart actuariels sur engagements de retraite net d'impôts	595	597
Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)	595	597
Autres éléments du résultat global après impôts	61	1 375
RESULTAT GLOBAL TOTAL	27 610	-61 840
Dont : - part du groupe	20 087	-61 724
- participations ne donnant pas le contrôle	7 523	-116

III. BILAN CONSOLIDÉ (En milliers d'euros)

ACTIF (en milliers d'euros)	Note	30/09/2024	30/09/2023
Ecarts d'acquisition	6	142 482	140 059
Immobilisations incorporelles	7	140 812	130 207
Immobilisations corporelles	9	302 507	274 614
Droit d'utilisation	10	2 436 927	2 562 378
Titres mis en équivalence	11	22 173	15 338
Autres actifs financiers non courants	12	45 395	54 665
Actifs d'impôts différés	32	75 623	47 115
ACTIFS NON COURANTS		3 165 919	3 224 376
Stocks et encours	13/23	121 732	135 894
Clients et comptes rattachés	14/23	170 379	171 743
Autres actifs courants	14/23	261 188	286 006
Actifs financiers courants	14/23	25 177	23 365
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	86 888	468 836
ACTIFS COURANTS		665 364	1 085 844
Actifs destinés à être cédés	3.1	0	48 297
TOTAL DE L'ACTIF		3 831 283	4 358 517

PASSIF (en milliers d'euros)	Note	30/09/2024	30/09/2023
Capital social	16	4 544	4 544
Primes d'émission		352 975	352 912
Actions propres		-1 555	-1 558
Autres éléments du résultat global		5 231	5 170
Réserves		-762 791	-708 837
Résultat consolidé		20 026	-63 099
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		-381 570	-410 868
Participations ne donnant pas le contrôle		390	-14 904
CAPITAUX PROPRES		-381 180	-425 772
Dettes financières à long terme	18	38 894	328 953
Obligations locatives long terme	21	2 965 828	3 080 453
Provisions à caractère non courant	17	40 312	32 014
Passifs d'impôts différés	32	0	425
PASSIFS NON COURANTS		3 045 034	3 441 845
Dettes financières à court terme	18	14 954	60 897
Obligations locatives court terme	21	234 280	213 285
Provisions à caractère courant	17	11 883	14 651
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22/23	335 820	367 954
Autres passifs courants	22/23	564 944	603 909
Passifs financiers courants	22/23	5 548	6 526
PASSIFS COURANTS		1 167 429	1 267 222
Passifs destinés à être cédés	3.1	0	75 222
TOTAL DU PASSIF		3 831 283	4 358 517

IV. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ
(En milliers d'euros)

(en milliers d'euros)	Note	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Opérations d'exploitation			
Résultat net consolidé		27 549	-63 215
Amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif courant)		301 236	281 037
Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat		9 245	6 657
Plus et moins-values de cession		4 419	-8 349
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	11	-8 739	-6 599
Coût de l'endettement financier net (hors IFRS 16)	31	12 239	13 519
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	31	196 613	223 605
Gains/Pertes sur contrats de location IFRS16		-1 104	424
Impôts sur les résultats (y compris impôts différés)	32	740	19 297
Capacité d'autofinancement générée par l'activité		542 197	466 376
Intérêts nets payés		-15 305	-13 073
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	31	-196 613	-223 605
Impôts payés		-24 737	-34 617
Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôt		305 542	195 082
Variation du besoin en fonds de roulement	23	-19 634	119 609
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (I)		285 907	314 690
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	7 / 9	-90 299	-117 861
Acquisitions d'immobilisations financières	14	-3 561	-15 971
Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)		-1 236	49 304
Sous-total des décaissements		-95 096	-84 528
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	7 / 9	11	417
Cessions d'immobilisations financières	14	10 756	3 104
Cessions de filiales (net de la trésorerie cédée)		-30 108	-46
Sous-total des encaissements		-19 341	3 475
Dividendes reçus (ou remontée de résultat) des sociétés mises en équivalence		2 128	330
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (II)		-112 309	-80 723
Opérations de financement			
Augmentation de capital en numéraire de la société mère		63	171
Acquisitions et cessions d'actions propres	16	-7	-37
Dividendes versés aux minoritaires		-224	-658
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	18 / 22	51 151	8 518
Remboursements d'emprunts	18 / 22	-394 366	-2 853
Variation des obligations locatives IFRS 16	21	-212 302	-225 464
Autres éléments		291	-34
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)		-555 393	-220 358
Impact des effets de change		1	-4
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (IV = I + II + III)		-381 794	13 606
Trésorerie d'ouverture (V)	15	467 093	455 076
Réintégration de la trésorerie d'ouverture IFRS 5 (VI)		1 589	-1 589
Trésorerie de clôture (VII = IV + V + VI)	15	86 888	467 093

V. 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 2022	4 544	352 742	-1 547	-711 866	-356 127	551	-355 576
Ecarts actuariels sur engagements de retraite				597	597		597
Variation liée aux réserves de conversion				101	101		101
Variation liée aux réserves de juste valeur des instruments de couverture				677	677		677
Résultat net				-63 099	-63 099	-116	-63 215
Résultat global total				-61 724	-61 724	-116	-61 840
Augmentation de capital		170			170		170
Distribution de dividendes						-658	-658
Variation des actions auto-détenues			-11	-26	-37		-37
Charges liées aux plans d'options				6 657	6 657		6 657
Autres mouvements				193	193	-14 681	-14 488
Solde au 30 septembre 2023	4 544	352 912	-1 558	-766 766	-410 868	-14 904	-425 772
Ecarts actuariels sur engagements de retraite				595	595		595
Variation liée aux réserves de conversion				143	143		143
Variation liée aux réserves de juste valeur des instruments de couverture				-677	-677		-677
Résultat net				20 026	20 026	7 523	27 549
Résultat global total				20 087	20 087	7 523	27 610
Augmentation de capital		63			63		63
Distribution de dividendes						-224	-224
Variation des actions auto-détenues			3	-10	-7		-7
Charges liées aux plans d'options				9 245	9 245		9 245
Autres mouvements				-90	-90	7 995	7 905
Solde au 30 septembre 2024	4 544	352 975	-1 555	-737 534	-381 570	390	-381 180

VI. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Préambule

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

Les états financiers consolidés 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 2 décembre 2024, les états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2024.

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 de l'exercice 2023/2024 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2024¹.

Les normes et interprétations appliquées par le Groupe pour l'exercice 2023/2024 sont les mêmes que celles retenues pour les comptes consolidés de l'exercice 2022/2023 à l'exception de celles adoptées par l'Union Européenne, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2023 et dont le Groupe n'avait pas fait le choix d'une application par anticipation.

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 2023, ont été retenues pour l'élaboration des états financiers de l'exercice 2023/2024.

Ces nouvelles normes, interprétations et amendements qui n'avaient pas été anticipés dans les états financiers de l'exercice 2022/2023 correspondent à :

- Amendement à IAS 1 « Informations à fournir sur les méthodes comptables » ;
- Amendement à IAS 8 « Définition d'une estimation comptable » ;
- Amendement à IAS 12 « Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultat d'une même transaction » ;
- Amendement à IAS 12 « Impôt sur les bénéfices – Réformation internationale Pilier 2 » ;
- IFRS 17 « Contrats d'assurance – Principe de comptabilisation, évaluation, présentation ».

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 2024, qu'ils soient ou non adoptés par l'Union européenne.

Les amendements suivants ont été publiés par l'IASB mais ne sont pas encore applicables au 30 septembre 2024 :

- Amendement à IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants et passifs non courants disposant de covenants » ;
- Amendement à IFRS 16 « Dette de loyer dans une opération de cession-bail » ;
- Amendement à IAS 7 et IFRS 7 « Informations à fournir sur les accords de financement avec les fournisseurs » ;
- Amendement à IAS 21 « Monnaies non convertibles ».

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.

¹ référentiel disponible sur http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm

1.4 Recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés, 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 des états financiers portent sur les hypothèses de recouvrabilité des déficits fiscaux, 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 (cf. §1.11).

Ces estimations sont élaborées en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Il est possible que les montants effectifs se révèlent ultérieurement différents des estimations et hypothèses retenues dans le cadre de la préparation des états financiers présentés.

1.5 – Périmètre et méthodes de consolidation

La méthode de l'intégration globale est appliquée aux états financiers des filiales dont le Groupe détient le contrôle. Le contrôle existe lorsque le Groupe détient le pouvoir sur une entité, est exposé ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et a la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité de manière à influencer sur le montant des rendements qu'il obtient.

Les entreprises associées et coentreprises (sociétés exploitées conjointement avec un partenaire externe), pour lesquelles le Groupe ne détient pas le contrôle mais sur lesquelles il exerce une influence notable, sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

1.6 – Méthodes de conversion

- Conversion des transactions libellées en devises :

La monnaie fonctionnelle d'une société est la monnaie de l'environnement économique principal dans lequel opère la société. Les transactions réalisées dans une devise autre que la monnaie fonctionnelle sont converties au cours de change en vigueur au moment de la transaction. A la clôture, les créances et les dettes correspondantes sont converties dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les différences de change qui en résultent sont comptabilisées en résultat.

- Conversion des états financiers établis en devises étrangères :

Le bilan des sociétés dont la monnaie fonctionnelle n'est pas l'euro est converti en euro au taux de change de clôture et leur compte de résultat au taux de change moyen de l'exercice.

Les différences de conversion en résultant figurent dans les autres éléments du résultat global et seront comptabilisées au compte de résultat de l'exercice durant lequel le contrôle de l'activité sera perdu.

1.7 – Regroupement d'entreprises

- Coût d'acquisition des titres :

Le coût d'acquisition des titres est égal à la juste valeur des actifs remis et des passifs encourus ou assumés ainsi que des instruments de capitaux propres émis par l'acquéreur à la date de l'acquisition.

Les frais directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en autres charges opérationnelles au cours de la période pendant laquelle ils sont encourus.

Les compléments de prix sont comptabilisés, dès la date d'acquisition, quelle que soit leur probabilité de paiement, sur la base de leur juste valeur. Les ajustements ultérieurs des compléments de prix sont comptabilisés en résultat ou en écart d'acquisition si l'ajustement intervient moins d'un an après l'acquisition et résulte de faits et circonstances qui existaient à la date d'acquisition.

- Actifs et passifs identifiables et écart d'acquisition :

Lors de leur entrée dans le Groupe, les actifs et les passifs susceptibles d'être évalués séparément sont inscrits au bilan consolidé à leur juste valeur. Les actifs destinés à être revendus sont évalués à leur juste valeur nette du montant des coûts de cession. Les biens destinés à l'exploitation sont évalués à leur juste valeur.

La juste valeur des marques, en tant qu'éléments incorporels identifiables de l'actif, est déterminée par référence aux méthodes multicritères généralement admises en la matière (méthode des redevances, méthode du surprofit et approche par les coûts).

Le montant résultant de l'évaluation des actifs identifiables constitue leur nouvelle valeur brute. Celle-ci sert de base aux calculs ultérieurs des plus ou moins-values en cas de cession, ainsi que des dotations aux amortissements et aux provisions pour perte de valeur.

L'écart d'acquisition représente tout excédent de la somme de la contrepartie transférée et le cas échéant de la valeur des « participations ne donnant pas le contrôle » sur la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise. En fonction de l'option retenue pour la valorisation de ces intérêts lors de la prise de contrôle (juste valeur ou quote-part de l'actif net identifiable acquis), l'écart d'acquisition reconnu représente soit la quote-part acquise par le Groupe (écart d'acquisition partiel) soit la part du Groupe et la part des participations ne donnant pas le contrôle (écart d'acquisition complet).

Si la différence est positive, elle est enregistrée sous la rubrique « Ecart d'acquisition » pour les sociétés consolidées par intégration globale et dans le poste « Titres mis en équivalence » pour les coentreprises ou les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable. Si la différence est négative, elle est enregistrée directement en résultat (résultat non courant).

Lorsque l'acquisition d'une société s'effectue par achats successifs, la participation antérieurement détenue est réévaluée à la juste valeur à la date de prise de contrôle et l'écart avec la valeur nette comptable est comptabilisé en résultat.

- Engagement de rachat des participations ne donnant pas le contrôle :

Lorsque le Groupe a consenti à des actionnaires de ses filiales consolidées par intégration globale des options d'achat sur leurs participations, il anticipe cette acquisition complémentaire de titres. Ces engagements sont comptabilisés en dettes financières pour leur valeur actualisée du montant du rachat, avec, pour contrepartie, les participations ne donnant pas le contrôle et pour le solde, les capitaux propres part du Groupe.

1.8 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition

En application des normes IFRS, les écarts d'acquisition ne sont pas amortissables, mais font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur, et au minimum une fois par an à la fin de l'exercice, soit au 30 septembre.

Ce test est effectué afin de tenir compte d'éventuelles évolutions ayant pu diminuer la rentabilité et la valeur de ces actifs. De tels événements ou circonstances comprennent des changements significatifs défavorables présentant un caractère durable, affectant l'environnement économique ou les hypothèses et objectifs retenus à la date de l'acquisition.

Les écarts d'acquisition sont affectés aux UGT ou groupes d'UGT susceptibles de bénéficier des synergies du regroupement d'entreprises. Les UGT contenant un écart d'acquisition et/ou des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée, telles que certaines marques, font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique.

Ce test est réalisé au niveau des secteurs opérationnels utilisés par le Groupe pour analyser ses résultats dans son reporting interne.

Ce test de perte de valeur consiste à comparer la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT), ou du groupe d'UGT, à la valeur nette comptable des actifs correspondants y incluant les écarts d'acquisition le cas échéant. Par ces tests de dépréciation, le Groupe s'assure que la valeur recouvrable des écarts d'acquisition n'est pas inférieure à leur valeur nette comptable. La valeur recouvrable correspond en général à la valeur d'utilité.

Dans le cas d'actif devant faire l'objet d'une cession, la valeur recouvrable est déterminée par référence à la juste valeur diminuée des coûts de sortie.

La valeur d'utilité correspond aux flux de trésorerie nets futurs actualisés qui seront générés par l'UGT ou le groupe d'UGT. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborés en interne par les secteurs opérationnels sur une période explicite d'une durée généralement égale à 5 ans. Au-delà, elles sont estimées par application d'un taux de croissance perpétuelle. Le taux d'actualisation utilisé est déterminé à partir du coût moyen du capital reflétant les appréciations actuelles du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'actif testé.

Une perte de valeur est comptabilisée au compte de résultat si la valeur comptable de l'UGT portant l'écart d'acquisition est supérieure à sa valeur recouvrable. Les éventuelles pertes de valeur affectées à un écart d'acquisition ne sont pas réversibles.

1.9 – Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises séparément figurent au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles comprennent :

- les marques qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéfinie, le Groupe ayant jugé qu'il n'existait pas de limite prévisible à la période au cours de laquelle il s'attend à pouvoir les utiliser.

Elles sont inscrites au bilan sur la base d'une valorisation réalisée à leur date d'acquisition par des experts indépendants selon une approche multicritères tenant compte de leur notoriété et de leur contribution future aux résultats.

Les marques ne sont donc pas amorties, mais leur valorisation fait l'objet d'un test dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an. Une perte de valeur est constatée si l'application des tests de dépréciation conduit à une évaluation inférieure à leur valeur nette comptable.

Le Groupe détermine la valeur d'utilité de chacune de ses marques en procédant à la mise à jour de leur valorisation, soit selon la méthode utilisée pour les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (à savoir une actualisation des flux futurs de trésorerie générés par l'activité couverte par la marque), soit selon la méthode des redevances (projection à l'infini des redevances d'une marque). En cas de dépréciation, celle-ci est enregistrée dans la rubrique « Autres charges opérationnelles » du compte de résultat. Cette provision peut être reprise ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable ;

- les autres immobilisations incorporelles que le Groupe a qualifiées d'immobilisations à durée de vie définie. Elles concernent essentiellement les concessions et brevets qui correspondent principalement aux licences d'exploitation des logiciels, ainsi que les dépenses liées à des programmes informatiques. Ces immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité comprise en général entre 3 et 8 ans. En cas d'indices de perte de valeur, un test de valorisation est systématiquement réalisé.

1.10 – Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites au bilan à leur valeur historique d'acquisition ou à leur coût de revient ou encore, dans le cas de biens détenus par des entités faisant l'objet d'une entrée dans le périmètre de consolidation, pour leur juste valeur à leur date d'acquisition par le Groupe sous déduction des amortissements cumulés et des pertes de valeur constatées.

A partir de la date de mise en service du bien, les immobilisations corporelles sont amorties linéairement, selon une approche par composants, sur leur durée d'utilité :

Constructions	20 - 54 ans
Matériel, agencements, installations	5 - 16 ans
Mobilier	7 - 12 ans
Autres actifs corporels	3 - 4 ans

Les actifs immobilisés corporels font l'objet d'une dépréciation lorsque, du fait d'événements ou de circonstances intervenus au cours de l'exercice, leur valeur économique apparaît inférieure à leur valeur nette comptable. Cette

dépréciation peut être reprise ultérieurement si la valeur économique redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

1.11 – Droits d'utilisation et obligations locatives

Conformément à la norme IFRS 16, le Groupe reconnaît au bilan tous les engagements de location, sans distinction entre les contrats de location opérationnelle et les contrats de location-financement, en comptabilisant :

- un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat de location ;
- une dette au titre de l'obligation de paiements de loyers futurs.

Au compte de résultat, le paiement des loyers est représenté par des intérêts financiers et par la charge d'amortissement linéaire sur la durée de location du droit d'utilisation.

Le Groupe a retenu par ailleurs plusieurs mesures de simplification proposées par la norme :

- exemption concernant les contrats avec une durée résiduelle inférieure à 12 mois ou portant sur des actifs dont la valeur unitaire est inférieure à 5000 euros, pour lesquels les loyers continuent à être constatés en charges opérationnelles ;
- constatation d'un impôt différé portant sur l'écart d'une part entre la valeur fiscale du droit d'utilisation et sa valeur selon la norme IFRS 16, d'autre part entre la valeur fiscale de l'obligation locative et sa valeur selon la norme IFRS 16.

- Valorisation des obligations locatives et des droits d'utilisation

L'obligation locative est évaluée initialement à la valeur actuelle des paiements dus sur la durée des contrats. Ces paiements incluent à la fois les loyers fixes (ou fixes en substance) et les loyers variables basés sur un indice ou un taux.

Pour déterminer la valeur actuelle des paiements de loyers, le Groupe utilise son taux marginal d'endettement à la date de prise d'effet du contrat. Il s'agit du taux que le Groupe obtiendrait pour financer un actif de valeur identique, dans un environnement économique similaire et sur une durée et avec des garanties similaires. Ce taux est calculé par pays, par devise, par durée, à partir d'une courbe de taux sans risque et l'addition d'un spread propre à chaque pays où opère le Groupe.

L'obligation locative est comptabilisée ultérieurement au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif. A chaque clôture, elle est augmentée des intérêts de la période et diminuée du montant des paiements effectués. Elle est susceptible d'être réévaluée en cas de modification du contrat de location, de ré-estimation de la durée de location ainsi que pour tenir compte des variations contractuelles de loyers faisant suite à l'application d'indices ou de taux. Par ailleurs, en cas de sortie anticipée d'un contrat de location, l'incidence de la décomptabilisation du droit d'utilisation et de l'engagement locatif sera enregistrée au compte de résultat.

L'obligation locative est un passif financier exclu de l'endettement financier net du Groupe.

Le droit d'utilisation est quant à lui évalué initialement à son coût à la date de prise d'effet du contrat, à savoir la date à laquelle l'actif sous-jacent est mis à disposition du Groupe.

Il inclut le montant initial de la dette de loyers, augmenté le cas échéant des paiements d'avance ou des coûts directs initiaux encourus, nets des avantages reçus du bailleur.

Le droit d'utilisation est amorti sur une base linéaire, sur la durée du contrat de location. Cette durée, déterminée au niveau de chaque contrat, est la durée exécutoire du contrat prenant en compte notamment l'appréciation de l'exercice des options de renouvellement. Le droit d'utilisation pourra faire l'objet d'ajustements ultérieurs au titre de réévaluations de la dette de loyers. Il sera soumis aux tests de dépréciations et diminué des pertes de valeur éventuellement enregistrées.

- Loyers variables

Certains contrats de location des biens exploités touristiquement par le Groupe comprennent des loyers variables basés sur la performance du site concerné. Ces loyers variables sont comptabilisés en charges opérationnelles au compte de résultat au cours de la période à laquelle ils se rattachent et ne font donc l'objet d'aucun retraitement au titre d'IFRS 16.

Lorsque les contrats de location incluent un montant minimum garanti payable au bailleur, ce montant garanti est assimilé à un loyer fixe en substance, et à ce titre pris en compte dans la valorisation de l'obligation locative. En

l'absence de minimum garanti, le loyer est totalement variable et à ce titre, ne fait pas l'objet d'un retraitement selon IFRS 16.

- Transactions de cession bail

La norme IFRS 16 impose la comptabilisation partielle, à hauteur des droits transférés, du résultat de cession réalisé dans le cadre des opérations de cession bail, dès lors que ces transactions sont des ventes au titre d'IFRS 15. Chez Pierre & Vacances-Center Parcs, cela concerne les opérations immobilières du Groupe au cours desquelles les biens immobiliers (unités d'hébergement ou équipements centraux) vendus auprès d'investisseurs particuliers ou institutionnels sont repris en location par le Groupe pour être exploités touristiquement. Les opérations de rénovations portant sur des actifs pris en location par le Groupe sont également concernées par cette problématique.

Pour chaque transaction de cession bail, le Groupe reconnaît le chiffre d'affaires et le coût des biens immobiliers vendus à hauteur de la quote-part des droits de l'actif considérés comme transférés à un tiers.

De fait, la quote-part de marge correspondant aux droits immobiliers qui ne sont pas transférés à l'investisseur-bailleur est neutralisée. Cette neutralisation a une incidence sur le chiffre d'affaires et le coût des biens immobiliers vendus lors de la phase de construction de l'actif, puis sur le résultat opérationnel des sociétés d'exploitation touristique sur la durée de la location, à travers la minoration des amortissements du droit d'utilisation.

Par ailleurs, les flux de trésorerie relatifs à ces opérations de cession bail sont présentés parmi les flux opérationnels, étant liés à l'activité récurrente du Groupe.

1.12 – Stocks et travaux en cours

Les stocks comprennent principalement les stocks et travaux en cours de l'activité de promotion immobilière et des stocks de marchandises destinés à la revente dans le cadre de l'activité touristique du Groupe.

Les stocks et travaux en cours sont évalués au plus faible du coût d'achat ou de production et de leur valeur nette probable de réalisation. Si la valeur de réalisation du stock (prix net des frais de commercialisation) est inférieure à la valeur comptable du stock, une provision pour dépréciation est enregistrée à due concurrence.

Le Groupe applique la méthode de l'avancement pour comptabiliser le chiffre d'affaires et les marges de son activité immobilière. L'ensemble des coûts directs afférents aux programmes immobiliers en cours sont stockés, y compris les honoraires de commercialisation. Les frais d'emprunt relatifs à ces programmes immobiliers ne sont, par contre, pas capitalisés.

1.13 – Créances clients

Compte tenu des activités du Groupe, les créances clients sont à court terme et sont donc comptabilisées à leur valeur nominale.

Elles font l'objet d'une dépréciation sur la base des pertes de crédit attendues sur leur durée de vie, en application du modèle simplifié de la norme IFRS 9. Le montant des dépréciations est déterminé de manière statistique sur la base d'un pourcentage de dépréciation sur les créances clients en fonction de leur antériorité et du canal de vente.

1.14 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie brute, telle que présentée à l'actif du bilan, est constituée des disponibilités et dépôts à vue ainsi que des placements à court terme et moyen terme répondant aux critères fixés par la norme IAS 7 ; ils sont notamment disponibles à tout moment pour leur montant nominal et le risque de changement de valeur est négligeable.

Les intérêts courus non échus se rapportant aux éléments constitutifs de la trésorerie nette sont intégrés à la trésorerie nette.

1.15 – Paiement fondé sur des actions

Les options de souscription et d'achat d'actions attribuées par le Groupe à ses employés et à ses dirigeants dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe intervenues le 16 septembre 2022 donnent lieu à la constatation d'une charge de personnel comptabilisée en « Autres produits et charges opérationnels » au regard de son lien avec la restructuration du Groupe. Cette charge est représentative des services rendus par les bénéficiaires de ces plans et correspond à la juste valeur des options accordées calculée à la date de leur octroi par le Conseil d'Administration selon la méthode de « Black & Scholes ». Cette charge est répartie sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves car les plans sont tous qualifiés d' « equity settled ». Pour ce type de plan, la juste valeur des instruments représentatifs des plans est figée en date d'attribution mais le nombre d'instruments à remettre est réévalué à chaque clôture.

1.16 – Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe, à la clôture de l'exercice, une obligation du Groupe vis-à-vis d'un tiers, qui résulte d'un fait générateur passé, dont la mesure peut être estimée de manière fiable, et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire, contractuel ou implicite. Les provisions sont inscrites à la valeur qui représente la meilleure estimation du montant à payer pour éteindre l'obligation. Si le montant ou l'échéance ne peuvent pas être estimés avec suffisamment de fiabilité, alors il s'agit d'un passif éventuel qui fait l'objet d'une information dans les notes annexes.

Ainsi, afin de tenir compte à la fois de ses engagements contractuels et de sa politique d'entretien du parc pris à bail, le Groupe enregistre dans ses comptes des provisions pour frais de rénovation. La comptabilisation de ces provisions est destinée à prendre en compte les coûts de rénovation restant à la charge du Groupe au terme ou au cours du bail. Elles sont calculées sur la base actualisée de coûts prévisionnels des travaux de rénovation restant à réaliser.

Par ailleurs, dans le cas des restructurations, une obligation est constituée dès lors que la restructuration a fait l'objet d'une annonce auprès des personnes concernées et d'un plan formalisé et détaillé, avant la date de clôture.

1.17 – Engagements de retraite et autres avantages assimilés

- Avantages postérieurs à l'emploi :

Le Groupe participe selon les lois, règlements et usages de chaque pays, à la constitution des retraites de son personnel. Dans ce cadre, les sociétés du Groupe versent des cotisations assises sur les salaires à des organismes responsables de ces allocations. Il n'existe alors aucun passif actuariel au titre de ces régimes de retraites. Pour ces régimes à cotisations définies, les paiements effectués par le Groupe sont constatés dans le compte de résultat en charges de la période à laquelle ils sont liés.

Il existe, par ailleurs, dans certaines entités du Groupe des régimes internes de retraites en faveur des salariés. Le passif actuariel correspondant est provisionné dans les comptes consolidés. Pour ces régimes à prestations définies, les coûts des prestations sont estimés en utilisant la méthode des unités de crédit projeté avec salaires de fin de carrière.

Selon cette méthode, le coût des engagements est constaté directement par le résultat de manière à le répartir uniformément sur la durée de services des salariés. Le montant de la provision prend en compte la valeur actuelle des paiements futurs estimés en tenant compte de l'ancienneté, de l'espérance de vie, du taux de rotation du personnel, ainsi que des hypothèses de revalorisation et d'actualisation. Dans le cas de régimes à prestations définies partiellement ou intégralement financés par des cotisations versées à un fonds distinct ou à une compagnie d'assurances, les actifs de ces entités sont évalués à leur juste valeur. Le passif est alors enregistré au bilan, déduction faite de la valeur des actifs du régime qui couvrent cette obligation.

Les écarts actuariels résultent des changements d'hypothèses actuarielles retenues pour les évaluations d'un exercice à l'autre, ainsi que de tout écart constaté sur l'obligation ou sur la valeur des fonds par rapport aux hypothèses actuarielles retenues en début d'exercice. En application de la norme IAS 19, ces écarts actuariels générés sont comptabilisés en autres éléments du résultat global.

- Autres avantages à long terme :

Dans le cadre de la signature d'accords d'entreprise, le Groupe octroie également à son personnel d'autres avantages à long terme pendant l'emploi tels que des primes et cadeaux séjours dans le parc touristique géré par le Groupe, offerts aux salariés en fonction de leur ancienneté. Ces avantages font également l'objet de provisions qui sont déterminées en procédant à un calcul actuariel visant à estimer le coût supporté par le Groupe au titre des avantages ainsi octroyés. Le cas échéant, les écarts actuariels dégagés dans l'année sont amortis immédiatement dans l'exercice de leur constatation.

- Coût des services passés :

La modification ou l'introduction d'un nouveau régime d'avantages postérieurs à l'emploi ou d'autres avantages à long terme peuvent entraîner un accroissement de la valeur actuelle de l'obligation au titre des prestations définies pour les services rendus au cours des exercices antérieurs et appelés « coût des services passés ». Ce coût des services passés est comptabilisé immédiatement en charge de l'exercice.

La charge représentative de l'évolution des engagements nets au titre des pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi est comptabilisée en résultat opérationnel courant ou en autres produits et charges financières selon la nature du sous-jacent. En effet, l'incidence de la désactualisation des engagements de retraite, net des rendements attendus des actifs en couverture, est constatée dans le poste « Autres charges et produits financiers ».

1.18 – Emprunts et dettes financières

Tous les emprunts sont initialement enregistrés au coût qui correspond à la juste valeur du montant reçu nette des coûts directs liés à la mise en place de l'emprunt. Par la suite, ces emprunts sont comptabilisés au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, la différence entre le coût et la valeur de remboursement étant comptabilisée dans le compte de résultat sur la durée des emprunts.

Le taux d'intérêt effectif correspond au taux qui permet d'obtenir la valeur comptable d'un emprunt à l'origine en actualisant les décaissements et encaissements de trésorerie futurs attendus sur sa durée de vie. La valeur comptable de l'emprunt à l'origine inclut les coûts de transactions de l'opération ainsi que toutes les primes d'émission éventuelles.

En cas de couverture de la charge d'intérêts future avec des caps, la dette financière dont les flux sont couverts reste comptabilisée au coût amorti.

1.19 – Instruments dérivés

Dans le cas d'emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs peut être amené à couvrir sa charge future d'intérêts en utilisant des instruments dérivés tels que des swaps de taux d'intérêt ou des options de taux.

La politique du Groupe est de réduire son exposition aux fluctuations des taux d'intérêts. Ce risque fait l'objet d'une gestion centralisée qui permet de définir les grandes orientations en matière de couverture. Les positions sont négociées sur des marchés de gré à gré avec des contreparties bancaires de premier rang.

Le Groupe applique la comptabilité de couverture si :

- la relation de couverture est clairement documentée à la date de mise en place et ;
- l'efficacité de la relation de couverture est démontrée de façon prospective et rétrospective à chaque arrêté comptable.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur. La valeur de marché est établie sur la base des données de marché et est confirmée par des cotations d'établissements financiers.

Les variations de juste valeur des instruments documentés comme instruments de couverture de flux de trésorerie sont comptabilisées directement dans les capitaux propres pour la partie efficace de la couverture. En l'absence de relation de couverture documentée les variations de valeur des instruments financiers dérivés sont enregistrées en résultat financier. La partie inefficace des couvertures documentées est également enregistrée en résultat financier.

1.20 – Chiffre d'affaires

Le Groupe applique, afin de comptabiliser son chiffre d'affaires, les dispositions de la norme IFRS 15 pour déterminer s'il agit en tant qu'agent ou principal tant dans ses activités touristiques que dans ses activités immobilières.

La notion d'agent ou principal s'analyse autour de la notion de transfert de contrôle :

- Si la société a le contrôle d'un bien ou d'un service avant d'en transférer le contrôle au client, alors son obligation de prestation consiste à fournir elle-même les biens ou services. Elle est qualifiée de principal et agit pour son propre compte.
Dans ce cas, le chiffre d'affaires et les charges supportées sont présentées en brut sur des lignes séparées du compte de résultat.
- Dans le cas inverse, si l'entité n'a pas le contrôle avant le transfert au client, elle agit en tant qu'agent (« pour le compte d'un tiers ») et ne reconnaît en revenu que la marge réalisée (montant des ventes diminué des achats).
Dans ce cas, seule la rémunération nette est reconnue en chiffre d'affaires.

L'ensemble du chiffre d'affaires est évalué à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir, net des rabais, remises et ristournes, de la TVA et des autres taxes. Les prestations de service sont comptabilisées au moment où le service est rendu.

Pour le secteur du tourisme, le chiffre d'affaires comprend :

- la valeur hors taxes des séjours et produits connexes consommés au cours l'exercice, ainsi que les honoraires acquis dans le cadre de son activité de commercialisation (appelé **Chiffre d'affaires hébergement**). Le Groupe agit en tant que principal sur ce type de prestations.
- les honoraires de gestion facturés au mandant pour les résidences gérées en mandat de gestion (appelé Chiffre d'affaires des mandats). Le Groupe agit en agent sur ce type de prestations.
- les redevances facturées aux prestataires pour la partie de l'activité de restauration et de commerce alimentaire de Center Parcs, ayant fait l'objet d'une externalisation (appelé **Autres chiffre d'affaires du tourisme**). Sur ce type de prestations, le Groupe agit en agent ou en principal suivant les rôles et responsabilités contractuelles.

Pour le secteur de l'immobilier, le chiffre d'affaires comprend :

- les ventes réalisées par l'activité de promotion immobilière comptabilisées selon la méthode de l'avancement ;
- les honoraires de maîtrise d'ouvrage facturés au fur et à mesure de l'avancement des travaux à des opérations de promotion immobilière ;
- les honoraires de commercialisation ;
- la quote-part de profit revenant au Groupe dans le cadre d'opérations de rénovation de domaines Center Parcs.

1.21 – Résultat opérationnel et résultat opérationnel courant

Les éléments enregistrés en « autres produits et charges opérationnels » répondent à la recommandation de l'AMF. Ils présentent uniquement des événements qui, de par leur fréquence, leur montant ou leur nature, sont susceptibles d'affecter la pertinence du suivi des performances opérationnelles du Groupe. Ce poste inclut des plus ou moins-values de cession d'actifs non courants, des dépréciations d'actifs non courants, des charges de restructuration notamment dans le cadre de départs de personnel, ainsi que des coûts relatifs à des litiges, à des abandons de projets immobiliers d'une matérialité significative pour le Groupe.

1.22 – Impôts sur le résultat

La charge ou le produit d'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible, la contribution à la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et l'impôt différé qui résulte des décalages temporaires d'imposition et des retraitements de consolidation, dans la mesure où la situation fiscale des sociétés le justifie.

- Incertitudes relatives aux risques fiscaux

Dès lors qu'il est probable que l'administration fiscale n'acceptera pas un traitement fiscal, le Groupe constate, conformément à l'interprétation IFRIC 23, un passif d'impôt. Inversement, si le Groupe estime probable que l'administration fiscale remboursera un impôt payé, une créance d'impôt est constatée.

- Impôts différés

Toutes les différences temporelles, existantes à la clôture de chaque exercice, entre les valeurs comptables des éléments d'actif et de passif et les valeurs attribuées à ces mêmes éléments pour la détermination du résultat fiscal, génèrent la comptabilisation d'impôts différés calculés selon la méthode du report variable. Les impôts différés sur les différences temporaires et les reports déficitaires sont calculés en fonction des taux votés ou quasi adoptés qui seront en vigueur à la date probable de renversement des différences concernées, si ceux-ci sont fixés, ou des taux d'impôt votés à la date d'arrêté des comptes à défaut. Les effets des modifications de taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est décidé.

Les produits d'impôts différés provenant des déficits fiscaux reportables ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où il est probable qu'ils soient utilisés dans un horizon de temps raisonnable (cinq à six ans).

La charge d'impôt est comptabilisée en résultat sauf l'impôt relatif aux éléments reconnus en capitaux propres qui est comptabilisé directement en capitaux propres.

Les actifs et les passifs d'impôts différés, quelle que soit leur échéance, ne sont pas actualisés et sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité ou un même groupe d'intégration fiscale.

Note 2 - Prise en compte du risque climatique

Pour la préparation de ses états financiers, le Groupe a analysé et pris en compte les conséquences du changement climatique et de la transition vers une économie décarbonée. Les risques identifiés par le Groupe sont de deux ordres :

- des risques physiques et dommages matériels directement causés par des phénomènes météorologiques et climatiques ponctuels mais extrêmes (tempêtes, inondations, grêle, etc...) ou par des phénomènes météorologiques et climatiques chroniques s'installant sur le long terme (baisse de l'enneigement, érosion, montée des eaux, etc...);
- des risques de transition (risques réglementaires, fiscaux et juridiques) incluant l'incapacité à évoluer vers des activités moins émettrices de gaz à effet de serre et l'incapacité à adapter les processus opérationnels aux nouvelles conditions d'exploitation (restrictions d'eau, modifications des conditions d'approvisionnement, etc...) tout en intégrant la modification de la demande des clients Tourisme.

Ces risques pourraient avoir plusieurs effets sur l'activité du Groupe et notamment :

- un changement des conditions et coûts d'exploitation des sites (notamment en lien avec la consommation d'énergie) ;
- une hausse des coûts d'entretien et des coûts d'assurance (y compris franchise sur travaux) ;
- une baisse de la valeur des droits d'utilisation des sites entraînée par les dégâts matériels conséquences des événements extrêmes ;
- un changement des conditions de séjour avec un impact sur la satisfaction client et donc la demande ;
- un renforcement de la réglementation (comme par exemple la loi APER en France, ou le décret flamand de 2023 sur les panneaux solaires en Belgique) et de la fiscalité environnementale entraînant une hausse des coûts.

Ces risques seront toutefois accompagnés d'opportunités autour du développement d'un nouveau tourisme plus adapté aux nouvelles conditions climatiques ou de l'attractivité accrue de certaines zones, comme la montagne pendant les périodes de fortes chaleurs estivales.

Le Groupe observe, à date, que les incidences financières des dégradations directement liées à des événements climatiques extrêmes passés n'ont pas ou très modérément affecté les résultats financiers du Groupe, en raison des couvertures d'assurances souscrites. A noter que le Groupe est proportionnellement assez peu implanté dans des zones à très forte exposition aux risques climatiques actuels. Le coût de ces polices d'Assurance a, par contre, lui, fortement augmenté mais cette hausse est intégrée dans le plan d'affaires du Groupe.

Par ailleurs, le Groupe accélère sa transition écologique et s'est fixé pour objectif de réduire ses émissions de gaz à effet de serre, selon une trajectoire validée par l'organisme SBTi. La Direction intègre par conséquent systématiquement une analyse des risques climatiques pour les nouveaux projets de développement.

Pour l'exercice 2023/2024, il n'y a pas eu d'impact significatif sur les jugements et estimations retenus pour l'élaboration des états financiers en l'absence d'effets significatifs attendus sur l'évolution du chiffre d'affaires ou de la marge à l'horizon du dernier Business Plan. Pour arriver à cette conclusion, le Groupe a notamment vérifié sa capacité à exploiter les actifs nécessaires à la réalisation de son Business Plan. À court terme, l'exposition actuelle du Groupe apparaît comme limitée compte tenu de la typologie et la localisation géographique de ses actifs. Les risques et opportunités liés au changement climatique, qui pourraient affecter les revenus du Groupe à long terme, ne peuvent être évalués aujourd'hui de manière fiable.

Note 3 – Principaux faits marquants de l'exercice

3.1 Senioriales

Le Groupe a signé un protocole d'accord le 28 décembre 2023 actant le processus de cession de la branche d'activité d'exploitation à bail des résidences Senioriales. Le périmètre concerné par cette offre avait été reclassé le 30 septembre 2023 sur les lignes spécifiques du bilan prévues pour les actifs et passifs destinés à être cédés car ils respectaient alors les trois critères de la norme IFRS 5. Les actifs avaient ensuite été évalués à la valeur la plus basse entre leur valeur comptable et leur juste valeur nette des frais de cession. L'impact de cette revalorisation négative avait alors généré une charge de 22,2 millions d'euros.

Le 16 juillet 2024, le Groupe a signé un protocole d'ajustement de prix qui finalise l'opération. L'ajustement de prix, validé par cet accord, correspond aux conclusions de l'audit des comptes de la branche cédée et à des compléments de prix négociés afin de résilier les derniers liens entre le Groupe et la branche cédée.

La cession de la branche d'activité a généré, au cours de l'exercice 2023/2024, un résultat complémentaire à la revalorisation comptabilisée sur l'exercice 2022/2023 de -2,7 millions d'euros, celui-ci a été comptabilisé sur la ligne « Autres charges et produits opérationnels » du compte de résultat du Groupe et correspond essentiellement à l'ajustement de la valeur des actifs entre le 30 septembre 2023 et le 28 décembre 2023.

Le périmètre Senioriales concerné par cette cession de branche fait partie du secteur opérationnel « Grands projets et Senioriales ». L'impact de la cession est donc présenté sur ce secteur dans l'information sectorielle.

3.2 Subvention

Au cours des exercices 2021/2022, le Groupe a bénéficié d'aides gouvernementales relatives aux mesures de chômage partiel et de maintien de l'emploi dans certains pays (Belgique, Pays-Bas, Allemagne et France), présentées en déduction des charges de personnel dans le compte de résultat de l'exercice, conformément à la norme IAS 20 « Comptabilisation des subventions publiques et informations à fournir sur l'aide publique », ainsi que des aides d'état calculées sur la base de pertes d'exploitation par rapport aux exercices précédents, présentés en autres produits.

Faisant suite au dépôt du dossier final de demande d'aides gouvernementales allemandes au titre de la pandémie de Covid-19 en mars 2024, le Groupe a enregistré un complément d'aides pour un montant de 11,3 millions d'euros dont 5,6 millions déjà reçus à date. Ce complément est lié à une aide d'état comptabilisée sur les exercices 2020/2021 et 2021/2022 ; et calculée sur la base des pertes d'exploitation identifiées en comparaison des exercices précédents la pandémie.

Ce complément d'aide est présenté sur la ligne « Autres produits d'exploitation » du compte de résultat accompagné de ses frais accessoires de -0,4 millions d'euros.

3.3 Refinancement de la dette du Groupe

Moins de deux ans après la finalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe intervenues le 16 septembre 2022 et fort des bonnes performances opérationnelles enregistrées depuis lors, le Groupe a procédé au remboursement par anticipation, le 23 juillet 2024, sur une base volontaire, de sa dette réinstallée d'un montant en principal de 303 millions d'euros et son prêt garanti par l'Etat d'un montant en principal de 25 millions d'euros en utilisant ses liquidités disponibles. Ce remboursement a entraîné la levée de la fiducie-

sûreté mise en place dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022, ainsi que l'assouplissement des covenants bancaires et engagements financiers auxquels le Groupe était assujéti. Les couvertures de taux associées à l'ancienne dette ont été, par la suite, annulées.

Afin de conserver la flexibilité du Groupe face à ses besoins saisonniers de liquidités, le Groupe a souscrit, en parallèle, auprès de ses prêteurs historiques constitués principalement de BNP Paribas, CACIB et Natixis une ligne de crédit revolving (RCF) d'un montant de 205 millions d'euros (dont 10 millions d'euros qui sont venus en remplacement d'une ligne de RCF existante contractée auprès de BNP Paribas Fortis). Celle-ci a une maturité 2029 et est rémunérée au taux de l'EURIBOR augmenté d'une marge de 3,25 % par an (laquelle pourra être revue à la baisse en fonction du respect de ratios financiers). Au 30 septembre 2024, la ligne n'est pas tirée et est présentée pour son intégralité en engagement reçu au hors-bilan.

La RCF est sécurisée par un nantissement portant sur 100 % des actions de CP Europe BV et sur les actions des filiales significatives de CP Holding et CP Europe BV, ainsi que par un nantissement des créances de PV SA au titre des prêts intragroupes qui seront consentis à ses filiales au moyen de l'utilisation de la RCF. Elle prévoit également le respect de quatre covenants détaillées dans la note 35.

La mise en place de la nouvelle RCF a généré des frais accessoires d'une valeur de 2,6 millions d'euros qui font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée de vie de la RCF soit 5 ans.

3.4 Impôts différés IFRS 16

Lors de la première application de la norme IFRS 16, le 1er octobre 2019, le Groupe a choisi la méthode dite rétrospective simplifiée pour l'ensemble des contrats. L'application de cette méthode avait entraîné la constatation d'un impôt différé portant, d'une part, sur l'écart entre la valeur fiscale du droit d'utilisation et sa valeur selon la norme IFRS 16, et d'autre part, entre la valeur fiscale de l'obligation locative et sa valeur selon la norme IFRS 16.

A la même date, le 1^{er} octobre 2019, le Groupe avait analysé la position fiscale de ses différents pays d'implantation et avait reconnu un impôt différé uniquement aux Pays-Bas, seul pays alors bénéficiaire fiscalement. Les impôts différés sur les autres pays n'avaient pas fait l'objet d'une reconnaissance.

Au 30 septembre 2024, le Groupe a revu sa position sur l'Allemagne, bénéficiaire fiscalement. En conséquence, le Groupe a reconnu 28,5 millions d'impôts différés actifs sur les deux intégrations fiscales allemandes au cours de l'exercice.

Note 4 – Liste des principales entités consolidées

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt Clôture	% d'intérêt Ouverture	Pays
Holding et entités "autres"					
SA	Pierre et Vacances SA	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	C.T.M. SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Curchase	Globale (IG)	100	100	FRANCE
GIE	GIE PV-CP Services Holding	Globale (IG)	100	100	FRANCE
GIE	GIE PV-CP Services	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	GuestUp	Mise en équivalence (ME)	45	45	FRANCE
SAS	Pastel Asset Management	Mise en équivalence (ME)	15	15	FRANCE
SNC	Pierre & Vacances FI	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Pierre & Vacances Italia SRL	Globale (IG)	100	100	ITALIE
SAS	Pierre & Vacances Marques SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement 55	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement 56	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Pierre & Vacances Maroc	Globale (IG)	100	100	MAROC
SARL	Résidence City Srl	Globale (IG)	100	100	ITALIE
Center Parcs					
SARL	Beheer Recreatiepark Zandvoort B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SA	Center Parcs Ardennen	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Allgäu GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Bispingen GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Bostalsee GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Nordseeküste GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Eifel GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Bungalowpark Hochsauerland GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Deutschland Kunden-Center GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Development B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SARL	Center Parcs Entwicklungsgesellschaft Germany GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SA	Center Parcs Europe BE PE	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SA	Center Parcs Europe B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SARL	Center Parcs Germany Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SAS	Center Parcs Holding Belgique SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Center Parcs Holding Bostalsee Unternehmergeellschaft (Haftungsbeschränkt)*	Globale (IG)	94	94	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Leisure Deutschland GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Center Parcs Medebach Beteiligungs GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SA	Center Parcs Netherlands B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SARL	Center Parcs NL Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SASU	CP Distribution	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	CP Holding	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	CP Participations B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SASU	CP Resorts Exploitation France	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	CPN 2 B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SA	CPSP België N.V.	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SNC	Domaine du Lac de l'Ailette	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH*	Globale (IG)	100	90	ALLEMAGNE
SA	Foncière Loisirs Vielsalm	Mise en équivalence (ME)	19,64	19,64	BELGIQUE
SARL	PVCP Holding Germany GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
S. Commandite	Group Pierre et Vacances / Center Parcs Service GmbH & Co. KG*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Group Pierre et Vacances / Center Parcs Germany GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Multi-Resorts holding B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SARL	Pierre & Vacances Center Parcs Immobilien GmbH*	Globale (IG)	100	100	ALLEMAGNE
SARL	Pierre & Vacances Center Parcs Vastgoed B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SARL	Pierre & Vacances Center Parcs Vastgoed België	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SARL	Pierre et Vacances Center Parcs Suisse GmbH	Globale (IG)	100	100	SUISSE
SARL	Sunparks B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SA	Sunparks Leisure	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SAS	Villages Nature Tourisme S.A.S	Globale (IG)	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances					
SARL	Bonavista de Bonmont S.L.	Globale (IG)	100	100	ESPAGNE
SARL	Clubhotel	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Clubhotel Multivacances	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	FILAO	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	La Financière de Saint-Hubert	Mise en équivalence (ME)	55	55	FRANCE
SARL	P&V Sales & Marketing UK Limited	Globale (IG)	100	100	ROYAUME UNI
SA	PV Distribution	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	PV Exploitation France	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	PV Holding	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	PV-CP Gestion Exploitation	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	SGRT	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	SNC Société Hotelière de la Plage du Helleux	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	SNC Société Hotelière de l'Anse à la Barque	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Sociedad de Explotacion Turística Pierre et Vacances Espana S.L.	Globale (IG)	100	100	ESPAGNE
SASU	Société d'exploitation touristique Pierre & Vacances Guadeloupe	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Société d'exploitation touristique Pierre & Vacances Martinique	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SA	Sogire	Globale (IG)	100	100	FRANCE
maeva.com					
SASU	Maeva Holding SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Maeva Gestion	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	La France du Nord au Sud	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	ALP Agence	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	La Cime de Thorens	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Cime et Neige Immobilier	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	Vacansoleil Maeva B.V.	Globale (IG)	100	0	PAYS BAS
SARL	Boost Your Immo	Globale (IG)	100	0	FRANCE
SARL	Lac et Montagne Immobilier	Globale (IG)	100	0	FRANCE
SARL	Agence Pic du Midi	Globale (IG)	100	0	FRANCE

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt Clôture	% d'intérêt Ouverture	Pays
maeva.com					
SARL	My Home	Globale (IG)	100	0	FRANCE
SAS	PRO A PRO IMMO	Globale (IG)	100	0	FRANCE
SAS	Maeva PI	Globale (IG)	100	0	FRANCE
Adagio					
SARL	Adagio Deutschland GmbH	Mise en équivalence (ME)	50	50	ALLEMAGNE
SAS	Adagio Formations & Prestations de Services	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SARL	Adagio Hotels UK Limited	Mise en équivalence (ME)	50	50	ROYAUME UNI
SARL	Adagio Italia SRL	Mise en équivalence (ME)	50	50	ITALIE
SASU	Adagio France Real Estate	Mise en équivalence (ME)	50	0	FRANCE
SAS	Adagio SAS	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SASU	City Holding	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	New City Aparthotels Betriebs GmbH	Mise en équivalence (ME)	50	50	AUTRICHE
SARL	New City Suisse SARL	Mise en équivalence (ME)	50	50	SUISSE
SA	PV Exploitation Belgique	Globale (IG)	100	100	BELGIQUE
SASU	PV-CP City	Globale (IG)	100	100	FRANCE
Direction des Grands Projets et Senioriales					
SNC	Ailette Equipements	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Aime La Plagne Aménagement	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Aime La Plagne Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Avoriaz Crozats loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Avoriaz Hermine Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Avoriaz Téléphérique	Globale (IG)	100	100	FRANCE
Ltd liability company	Beau Village Tourism Development Company Limited	Mise en équivalence (ME)	44	44	CHINE
SNC	Belle Dune Clairiere	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Biarritz Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Bois de la Mothe Chandener Foncière	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Bois des Harcholins Foncière	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Bois Francs Hébergements	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Caen Meslin Loisirs	Mise en équivalence (ME)	40	40	FRANCE
SNC	Flaine Montsoleil Extension	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Foncière Presqu'île de La Touques	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Immaliance Seniors le Pin	Globale (IG)	51	51	FRANCE
SASU	LAB Senioriales	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Les Cordeliers	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales Boulou	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales d'Angers	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Bassens	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Senioriales de Bordeaux Deschamps	Globale (IG)	60	60	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Bracieux	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Cavillargues	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Cholet	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Gévezé	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Gonfaron	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Senioriales de Gujan Mestras	Globale (IG)	60	60	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Jonquières	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Juvignac	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de la Côte d'Azur	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de la Rochelle Laleu	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Sénioriales de Marseille 7	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Montoux	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Nancy	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Pourrières	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Souillac	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Soustons	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Senioriales de Valence	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales de Vias	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en ville de Cavailon	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Senioriales en Ville de Cesson-Sevigné	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en Ville de Fontenay-aux Roses	Non intégré (NI)	0	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en Ville de Mantes-la-Jolie	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en ville de Noisy le Grand	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en ville de Pessac	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en Ville de Saint-Ave	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Les Senioriales en ville de Sannois	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en Ville de Schiltigheim	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Les Senioriales en ville de St Palais sur Mer	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en ville de St Priest	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Senioriales en Ville d'Emerainville	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales en ville du Teich	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales Ville de Castanet	Non intégré (NI)	0	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales Ville de Luze	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Senioriales Ville de Nîmes	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SCCV	Les Senioriales Ville de St Etienne	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Les Senioriales Ville de Tourcoing	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Les Senioriales Ville Marseille St Loup	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Les Villages Nature de Val d'Europe	Globale (IG)	50	50	FRANCE
SNC	Meribel Ravines Premium	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Nature Hébergements I	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	P & V Senioriales Exploitation	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	P&V Conseil Immobilier	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	P&V Courtage	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SARL	P&V Transactions	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SAS	Pierre & Vacances Développement SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Investissement 24	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	Pierre & Vacances Senioriales Programmes Immobiliers	Globale (IG)	100	100	FRANCE

Forme juridique	Sociétés	Méthode de consolidation	% d'intérêt Clôture	% d'intérêt Ouverture	Pays
Direction des Grands Projets et Senioriales					
SNC	Presqu'île de La Touques Loisirs	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	PV Senioriales Gestion Immobilière	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	PV Senioriales Production	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SASU	PV Senioriales Promotion & Commercialisation	Globale (IG)	100	100	FRANCE
Ltd liability company	PVCP China Company Limited	Globale (IG)	100	100	CHINE
SARL	PV-CP China Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	PAYS BAS
SASU	PV-CP Immobilier Holding SAS	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	SCCV Les Senioriales de Fleury sur Orne	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	SCCV Palaiseau RT	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	SCCV Toulouse Ponts Jumeaux A1	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	SCI Puget sur Argens	Non intégré (NI)	0	50	FRANCE
SCCV	Senioriales Clermont Ferrand - Thibault Thevenot -RA	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales de Brest	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales de Gardanne	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Senioriales de Lorient	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	Senioriales de Montbazou	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SCCV	Senioriales de Tours – Parc Grandmont	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Senioriales du Plessis Trévisé	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SCCV	Senioriales du Tampon	Globale (IG)	70	100	FRANCE
SNC	Senioriales le Mans	Non intégré (NI)	0	50	FRANCE
SCCV	Senioriales NG AGDE	Mise en équivalence (ME)	50	50	FRANCE
SNC	SNC Bois du Jariel	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	SNC L'Epinette	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Sud-Ouest Cottages	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Sud-Ouest Equipements	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Villages Nature Equipements I	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Villages Nature Equipements II	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SNC	Villages Nature Hébergements I	Globale (IG)	100	100	FRANCE
SNC	Villages Nature Hébergements II	Non intégré (NI)	0	100	FRANCE
SARL	Villages Nature Management	Globale (IG)	50	50	FRANCE

*filiale allemande sous le statut de société remplissant les critères d'exemption des articles 264 alinéa 3, 264 b et 291 du Code de commerce allemand (HGB) qui permettent aux entités concernées d'être exonérées des obligations légales relatives à la publication de comptes sociaux, ainsi que de celles liées à l'établissement de notes annexes et d'un rapport de gestion.

Note 5 – 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'une direction Grands Projets organisée autour des projets de développement ;
- 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 et de commercialisation immobilière.
- **Le secteur opérationnel Pierre & Vacances**, regroupant :
 - o L'activité touristique réalisée en France et en Espagne sous les marques Pierre & Vacances ;
 - o L'activité de la direction de l'Asset management (en charge notamment de la relation avec les bailleurs individuels et institutionnels).
- **Le secteur opérationnel maeva.com**, (inclus dans le secteur opérationnel Pierre & Vacances² jusqu'au 30 septembre 2023), plateforme de distribution et services, opérant les marques maeva.com, Campings maeva, maeva Home et La France du Nord au Sud sur le marché français et la marque Vacansoleil sur les marchés européens ;
- **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 ;
- Un secteur opérationnel 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 pour seniors autonomes ;
- **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 la charge d'amortissement linéaire sur la durée de location du droit d'utilisation. Les économies de loyer obtenues des bailleurs ne sont pas reconnues au compte de résultat, mais viennent en déduction de la valeur du droit d'utilisation et de l'obligation locative, minorant d'autant les amortissements et les frais financiers restant à comptabiliser sur la durée résiduelle des baux ;

- Avec la présentation des co-entreprises selon la méthode de l'intégration proportionnelle (donc hors application de la norme IFRS 11) pour les éléments du compte de résultat.

² Le Groupe a extériorisé le secteur opérationnel maeva.com dans un souci d'amélioration de la lisibilité de la performance de cette Business Line et a, par conséquent, retraité l'information comparative historique présentée dans ces états financiers.

Les capitaux propres s'élèvent à (380 938) milliers d'euros au 30 septembre 2024 selon le référentiel IFRS (contre (425 772) milliers d'euros au 30 septembre 2023) et à hauteur de 260 397 milliers d'euros selon le Reporting Opérationnel, c'est-à-dire avant retraitement de l'incidence de la norme IFRS 16 (contre 212 704 milliers d'euros au 30 septembre 2023). 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.

Données au 30 septembre 2024 :

En milliers d'euros	Center Parcs	Pierre & Vacances	Adagio	maeva.com	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	1 154 661	384 874	230 082	72 629	75 071	17 097	1 934 414	-70 621	-24 463	1 839 330
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	-454	-203	-16	0	-4 914	-15 789	-21 376	8	0	-21 368
Chiffre d'affaires	1 154 207	384 671	230 066	72 629	70 157	1 308	1 913 038	-70 613	-24 463	1 817 962
Charge de loyers propriétaires	-300 036	-100 156	-51 252	0	-3 081	-3	-454 528	7 463	394 859	-52 206
EBITDA ajusté³	147 471	27 042	22 696	1 570	-17 815	-6 630	174 334	-10 843	395 921	559 412
dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions	-44 909	-14 270	-6 164	-969	88	-1 476	-67 700	1 019	-238 464	-305 145
Résultat Opérationnel Courant	102 562	12 772	16 532	601	-17 727	-8 106	106 634	-9 824	157 457	254 268
Autres charges et produits opérationnels	-2 787	-9 357	-896	-690	-5 921	-10 243	-29 894	559	-144	-29 479
Résultat Opérationnel	99 775	3 415	15 636	-89	-23 648	-18 348	76 740	-9 265	157 313	224 789
Investissements de la période	-56 217	-8 103	-10 853	-3 828	-124	-15 439	-94 564	4 142	123	-90 299
Investissements corporels	-55 990	-8 102	-10 639	-37	-69	-38	-74 875	3 928	123	-70 824
Investissements incorporels	-227	-1	-214	-3 791	-55	-15 401	-19 689	214	0	-19 475

Cf. note de bas de page pour la définition de l'Ebitda ajusté³.

Le chiffre d'affaires entre pôles d'activités est effectué à des conditions normales de marché. Aucun client n'atteint à lui seul une part significative du chiffre d'affaires du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs.

Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élèvent respectivement à 936 629 milliers d'euros, et à 1 355 209 milliers d'euros dont 962 140 milliers d'euros de droits d'utilisation.

Données au 30 septembre 2023 :

En milliers d'euros	Center Parcs	Pierre & Vacances	Adagio	maeva.com	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	1 196 170	365 497	232 582	61 647	84 217	19 278	1 959 390	-84 862	-43 319	1 831 209
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	-26 135	-472	-83	0	-375	-17 734	-44 799	54	0	-44 744
Chiffre d'affaires	1 170 035	365 025	232 499	61 647	83 842	1 544	1 914 592	-84 808	-43 319	1 786 465
Charge de loyers propriétaires	-291 450	-97 003	-43 169	0	-10 119	0	-441 741	-5 993	405 933	-41 801
EBITDA ajusté³	137 997	8 812	34 409	1 334	-35 679	-9 816	137 058	-13 721	396 946	520 283
dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions	-30 431	-10 698	-4 976	-932	186	-116	-46 967	2 281	-220 442	-265 128
Résultat Opérationnel Courant	107 566	-1 886	29 433	402	-35 493	-9 931	90 091	-11 440	176 504	255 155
Autres charges et produits opérationnels	-36 789	-487	-51	-162	-56 468	34 866	-59 091	613	-7 655	-66 133
Résultat Opérationnel	70 777	-2 373	29 382	240	-91 960	24 935	31 001	-10 828	168 849	189 022
Investissements de la période	-78 636	-13 775	-10 008	-1 270	-565	-15 017	-119 271	1 208	202	-117 861
Investissements corporels	-78 552	-13 523	-10 002	-250	-470	-987	-103 784	1 201	202	-102 381
Investissements incorporels	-84	-252	-6	-1 020	-95	-14 030	-15 487	6	0	-15 480

Sur l'exercice 2022/2023, le chiffre d'affaires entre pôles d'activités était également effectué à des conditions normales de marché. Aucun client n'atteignait à lui seul une part significative du chiffre d'affaires du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs.

Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élevaient respectivement à 928 820 milliers d'euros, et à 1 342 146 milliers d'euros dont 966 755 milliers d'euros de droits d'utilisation.

³ 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 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.

ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN

Note 6 – Ecart d'acquisition

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Center Parcs	125 103	125 103
Pierre & Vacances	9 266	9 266
maeva.com	8 113	5 690
Total en valeur nette	142 482	140 059

Les écarts d'acquisition sont présentés conformément à l'organisation interne du Groupe et à l'information sectorielle IFRS 8 présentée en note 5.

La variation de la période s'explique par les dernières acquisitions réalisées par la business line maeva.com notamment Boost Your Immo, un groupe d'agences immobilières.

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de dépréciation au 30 septembre 2024, conformément aux modalités décrites dans les notes 1.8 et 8.

Note 7 – Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	Marques	Autres immobilisations incorporelles	Total immobilisations incorporelles
Au 30 septembre 2022			
Valeurs brutes	105 777	88 159	193 936
Amortissements et dépréciations cumulés	-9 055	-61 674	-70 729
Valeurs nettes	96 722	26 485	123 207
Acquisitions	-	15 480	15 480
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-	-370	-370
Entrée / Sortie de périmètre	-	-121	-121
Amortissements et dépréciations	-	-8 496	-8 496
Ecart de conversion et autres	-	507	507
Total des variations de l'exercice		7 000	7 000
Au 30 Septembre 2023			
Valeurs brutes	105 777	104 766	210 543
Amortissements et dépréciations cumulés	-9 055	-71 281	-80 336
Valeurs nettes	96 722	33 485	130 207
Acquisitions	2 170	17 305	19 475
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-	-	-
Entrée / Sortie de périmètre	-	103	103
Amortissements et dépréciations	-	-7 684	-7 684
Ecart de conversion et autres	-	-1 289	-1 289
Total des variations de l'exercice	2 170	8 435	10 605
Au 30 Septembre 2024			
Valeurs brutes	107 947	114 255	222 202
Amortissements et dépréciations cumulés	-9 055	-72 335	-81 390
Valeurs nettes	98 892	41 920	140 812

Les immobilisations incorporelles au 30 septembre 2024 correspondent :

- **au poste «Marques»** incluant pour :
 - 86 040 milliers d'euros les marques de la Business Line Center Parcs ;
 - 7 619 milliers d'euros les marques de la Business Line Pierre & Vacances ;
 - 5 236 milliers d'euros les marques de la Business Line maeva.com.

En décembre 2023, maeva.com a renforcé sa position en Europe avec l'acquisition de la marque Vacansoleil, prestataire néerlandais de vacances en camping, la marque est valorisée à 2 000 milliers d'euros.

Conformément à la méthode décrite dans les principes comptables relatifs aux immobilisations incorporelles (note 1.9 « Immobilisations incorporelles »), des tests de dépréciation ont été réalisés au 30 septembre 2024 pour les actifs incorporels portés au bilan.

Au cours de l'exercice 2023/2024, comme au cours de l'exercice 2022/2023, ces tests de dépréciation n'ont conduit à reconnaître aucune dépréciation.

- **au poste «Autres immobilisations incorporelles»**. La variation de ce poste sur l'exercice provient essentiellement :
 - de 17 305 milliers d'euros d'investissement, incluant des améliorations techniques et fonctionnelles apportées :
 - au développement de solutions de vente et diverses solutions Groupe pour 8 259 milliers d'euros,
 - à des projets CRM pour 3 394 milliers d'euros,
 - à des projets digitaux développés par le Groupe pour 3 100 milliers d'euros,
 - au développement d'outils informatiques Groupe pour 1 631 milliers d'euros,
 - à divers projets informatiques individuellement peu significatifs pour 921 milliers d'euros,
 - de 7 684 milliers d'euros de diminution du poste relative aux dépréciations.

Note 8 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie

Les marques et les écarts d'acquisition ne sont pas amortis et font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la clôture de l'exercice, soit au 30 septembre de chaque année.

Comme indiqué dans les notes 1.8 « Tests de dépréciation des écarts d'acquisition » et 1.9 « Immobilisations incorporelles », et en l'absence de juste valeur diminuée des coûts de sortie disponible à la date de clôture, la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT) est déterminée sur la base de leur valeur d'utilité.

Dans le cadre des tests de dépréciation, un Business Plan Groupe, établi par le Management et approuvé par le Conseil d'Administration du 28 mars 2024 a été utilisé. Il intègre les mêmes axes stratégiques que le précédent plan stratégique RéInvention et a été présenté aux analystes financiers le 30 mai 2024, notamment :

- une montée en gamme et une modernisation des sites, se traduisant par :
 - un plan de rénovation massif de l'ensemble des Domaines Center Parcs financés majoritairement par leurs propriétaires institutionnels ;
 - une poursuite de la rationalisation du parc Pierre & Vacances, avec une stratégie adaptée par catégorie de sites ;
 - une focalisation sur les actifs de qualité ;
- une bascule vers des offres 100% expérientielles ;
- un développement ambitieux et responsable, avec l'Immobilier véritable « Business Partner » au service de l'offre touristique, et une approche sélective des projets ;
- des relations équilibrées et professionnelles avec les bailleurs individuels et institutionnels.

A noter que les performances du Groupe depuis la date d'approbation du Business Plan ainsi que les prévisions pour les exercices à venir ne remettent pas en cause le dit Business Plan dans la mesure où elles sont, pour chaque UGT, cohérente avec le Business Plan et justifient de ce fait son utilisation pour les tests de dépréciation.

Les hypothèses prises en compte pour estimer la valeur d'utilité sont fondées sur des prévisions de cash flows d'exploitation qui sont principalement liées :

- à l'évolution du chiffre d'affaires qui varie en fonction de l'offre, des taux d'occupation, des prix moyens de ventes et de la stratégie de distribution, dans un contexte de montée en gamme des produits touristiques ;
- à la mise en œuvre de plans d'optimisation des coûts opérationnels et de structure ;
- et enfin à une politique sélective de renouvellement des baux permettant notamment d'optimiser les charges de loyers.

Au-delà de cette période explicite de projection, les flux de trésorerie sont extrapolés en appliquant un taux de croissance perpétuelle, dépendant des taux de croissance long terme des pays dans lesquels les activités sont exercées. Les hypothèses clés retenues dans la détermination de la valeur terminale s'appuient à la fois sur des données historiques et sur des données prospectives. Ces dernières sont établies par les directions opérationnelles concernées, à savoir la direction des ventes pour la partie taux d'occupation et commercialisation, la direction « Pricing et Revenue Management » pour les prix moyens de vente et enfin la Business Line pour la partie marge opérationnelle.

Enfin, le taux d'actualisation utilisé dans la détermination des valeurs d'utilité justifiant la valeur des actifs s'appuie sur le coût moyen pondéré du capital Groupe. Ce dernier est calculé à partir du taux de rendement des obligations d'Etat Français à 10 ans et de caractéristiques sectorielles, notamment pour évaluer la prime de risque, le coût marginal d'endettement et le niveau de levier.

Les écarts d'acquisition ont été testés aux bornes des groupes d'UGT correspondant aux secteurs opérationnels du Groupe (Pierre et Vacances, Center Parcs, maeva.com et Adagio). Les marques du Groupe ont été testées individuellement, puis incluses parmi les actifs long terme qui ont fait ensuite l'objet d'un test de dépréciation au niveau du groupe d'UGT auquel elles étaient rattachées.

Le Groupe a retenu les hypothèses financières suivantes :

- un taux d'actualisation de 9,50%, en baisse de -0,50 point sur l'exercice. La baisse s'expliquant par une baisse de la prime de risque attachée au Groupe du fait de la réussite des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022.
- un taux de croissance perpétuelle de 2,20%, en hausse de +0,20 point sur l'exercice.

Le tableau ci-dessous reprend la sensibilité de la valeur recouvrable des actifs long terme à la variation du taux de croissance perpétuelle, du taux d'actualisation et des indicateurs clés de performance des secteurs opérationnels portant des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie.

Sensibilité de la valeur recouvrable aux différentes hypothèses

Incidences sur la valeur recouvrable

		Center Parcs	Pierre & Vacances (France et Espagne)	maeva.com	Adagio
		(valeur des actifs testés : 431 m€)	(valeur des actifs testés : 65 m€)	(valeur des actifs testés : 14 m€)	(valeur des actifs testés : 38 m€)
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'actualisation	Augmentation d'un demi-point du taux d'actualisation	-7%	-6%	-7%	-7%
	Diminution d'un demi-point du taux d'actualisation	8%	6%	8%	8%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de croissance perpétuelle	Augmentation d'un demi-point du taux de croissance perpétuelle	6%	5%	6%	6%
	Diminution d'un demi-point du taux de croissance perpétuelle	-5%	-5%	-6%	-5%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'occupation	Augmentation d'un point du taux d'occupation	18%	24%		10%
	Diminution d'un point du taux d'occupation	-12%	-33%		-11%
Sensibilité de la valeur recouvrable au prix moyen de vente	Augmentation d'un pour cent du prix moyen de vente	13%	29%		8%
	Diminution d'un pour cent du prix moyen de vente	-7%	-24%		-8%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de marge	Augmentation d'un point du taux de marge	16%	76%	27%	5%
	Diminution d'un point du taux de marge	-11%	-33%	-31%	-10%
La valeur des écarts d'acquisition et des actifs corporels et incorporels n'a pas à faire l'objet d'une dépréciation tant que, sur chaque exercice du business plan :					
	- le taux d'actualisation n'augmente pas de plus de	4 points	3 points	4 points	6 points
	- le taux de croissance ne baisse pas de plus de	5 points	4 points	5 points	8 points
	- le taux d'occupation ne baisse pas de plus de	4 points	1 point		7 points
	- le prix moyen de vente ne baisse pas de plus de	7%	2%		10%
	- le taux de marge opérationnelle ne baisse pas de plus de	3 points	1 point	2 points	8 points

Note 9 – Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions	Agencements et installations	Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours	Total immobilisations corporelles
Au 30 septembre 2022					
Valeurs brutes	25 439	137 251	202 392	195 089	560 171
Amortissements et dépréciations cumulés	-3 255	-88 029	-140 402	-130 821	-362 507
Valeurs nettes	22 184	49 222	61 990	64 268	197 664
Acquisitions	9 876	2 889	14 031	75 585	102 381
Cessions et mises au rebut nettes	-1 005	817	-432	-45	-665
Entrée de périmètre				13	13
Dotations aux amortissements	-1 538	-8 180	-12 543	-13 289	-35 550
Ecart de conversion et autres	5 322	382	4 425	641	10 770
Total des variations de l'exercice	12 655	-4 092	5 481	62 906	76 950
Au 30 Septembre 2023					
Valeurs brutes	40 072	127 862	202 032	272 863	642 829
Amortissements et dépréciations cumulés	-5 233	-82 732	-134 561	-145 689	-368 215
Valeurs nettes	34 839	45 130	67 471	127 174	274 614
Acquisitions	2 228	4 755	10 174	53 667	70 824
Cessions et mises au rebut nettes	-624	442	-300	-814	-1 296
Entrée de périmètre		12		185	197
Dotations aux amortissements	-2 429	-6 262	-15 000	-19 079	-42 770
Ecart de conversion et autres	4 782	7 228	18 529	-29 601	938
Total des variations de l'exercice	3 957	6 175	13 403	4 358	27 893
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

Les immobilisations corporelles, au 30 septembre 2024, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation :

- **des villages des marques Center Parcs et Sunparks** pour une valeur nette de 226 542 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 55 990 milliers d'euros visant à rénover et à améliorer le mix produits de l'ensemble des villages Center Parcs, dont 6 633 milliers d'euros pour les villages belges, 11 292 milliers d'euros pour les villages néerlandais, 30 361 milliers d'euros pour les villages français et 7 704 milliers d'euros pour les villages allemands et ;
 - des dotations aux amortissements pour la période de 26 263 milliers d'euros.
- **des résidences et villages des marques Pierre & Vacances, Adagio, Maeva et autres** pour une valeur nette de 75 965 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 14 834 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 16 507 milliers d'euros.

Les subventions d'investissement sont présentées en diminution du montant de l'actif au titre duquel elles ont été reçues. Au 30 septembre 2024, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs n'a pas enregistré de montants significatifs au titre des subventions d'investissement.

Note 10 – 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 de l'exercice 2023/2024 se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Droits d'utilisation à l'ouverture	2 562 378	2 142 959
Effet périmètre des contrats et augmentation de la durée des baux	98 182	302 061
Dotations aux amortissements et dépréciations	-243 221	-247 388
Variation du taux d'actualisation	-180	404 883
Evolution de la valeur du loyer	19 768	-4 686
Reclassement en actifs destinés à la vente	0	-35 451
Droits d'utilisation à la clôture	2 436 927	2 562 378
<i>dont valeur brute</i>	<i>4 533 672</i>	<i>4 420 243</i>
<i>dont amortissements cumulés</i>	<i>-2 096 745</i>	<i>-1 857 865</i>

Sur l'exercice les principales variations des droits d'utilisations proviennent :

- d'un effet périmètre des contrats (+46 019 milliers d'euros) et d'une augmentation nette de la durée des baux (+51 490 milliers d'euros).
- de dotations aux amortissements et dépréciations pour un montant de (-243 221 milliers d'euros). Au 30 septembre 2024, le Groupe a testé la valeur des droits d'utilisation pour lesquels un indice de perte de valeur a été identifié, à savoir une baisse d'activité de plus de 20% sur l'exercice comparé au dernier exercice. De ces tests, ne ressort, aucune nouvelle dépréciation.
- de l'impact de la variation du taux d'emprunt marginal s'appliquant à tous les contrats modifiés au cours de l'exercice (-180 milliers d'euros) ;
- d'une évolution de la valeur des loyers de (+19 768 milliers d'euros).

Note 11 – Titres mis en équivalence

En application de la norme IFRS11, les résultats, les actifs et les passifs des participations dans des entreprises associées ou des co-entreprises sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe selon la méthode de la mise en équivalence.

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Adagio	19 501	11 793
Senioriales	2 232	2 436
Autres coentreprises	440	1 109
Participations dans les entreprises mises en équivalence	22 173	15 338

Par ailleurs, certaines co-entreprises et entreprises associées présentent une valeur de titres négative. Pour celles-ci la valeur de la participation est présentée au passif du bilan sur la ligne « Provisions à caractère non courant » (cf. Note 17).

La liste complète des sociétés consolidées par mise en équivalence au 30 septembre 2024 est présentée en note 4.

- **Informations financières résumées des principales co-entreprises**

Les informations financières (à 100%) résumées d'Adagio SAS et ses filiales unique co-entreprise significative du Groupe sont présentées ci-dessous. Ces montants sont issus de ses états financiers, établis en application des normes IFRS et des principes comptables du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs. Les données sont présentées avant élimination des données intragroupes.

Adagio SAS (données financières à 100%)

- Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Chiffre d'affaires	141 494	137 159
Achats et services extérieurs	-72 719	-79 121
Charges de personnel	-32 859	-26 601
Amortissements et provisions	-13 736	-8 671
Autres charges et produits d'exploitation	718	204
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	22 897	22 970
Autres charges et produits opérationnels	-1 062	4
RESULTAT OPERATIONNEL	21 835	22 974
RESULTAT FINANCIER	-4 218	-3 739
Impôts sur les résultats	-2 672	-2 479
RESULTAT NET	14 945	16 756
Pourcentage de détention	50%	50%
Résultat revenant au Groupe	7 473	8 378

- Bilan

ACTIF (en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
ACTIFS NON COURANTS	47 591	46 561
ACTIFS COURANTS	147 118	126 876
TOTAL DE L'ACTIF	194 710	173 437

PASSIF (en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
CAPITAUX PROPRES	42 107	25 259
PASSIFS NON COURANTS	30 867	42 197
PASSIFS COURANTS	121 736	105 981
TOTAL DU PASSIF	194 710	173 437

Note 12 – Autres actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Prêts et dépôts de garantie	48 978	56 154
Dépréciations	-4 371	-2 270
Titres de participation non consolidés	788	781
Total	45 395	54 665

Les « Prêts et dépôts de garantie » comprennent principalement les dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux fournisseurs.

Les autres « Titres de participation non consolidés » correspondent à des titres de participation dans diverses sociétés, dans lesquelles le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs ne détient pas le contrôle et n'exerce pas d'influence notable.

Note 13 – Stocks et encours

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Encours	63 238	71 084
Produits finis	90 725	89 494
Programmes immobiliers bruts	153 963	160 578
Dépréciations	-42 599	-32 608
Programmes immobiliers nets	111 364	127 970
Stocks divers bruts	10 899	8 336
Dépréciations stocks divers	-531	-412
Total	121 732	135 894

La diminution de la valeur nette des stocks au cours de l'exercice 2023/2024 s'explique principalement par l'augmentation des dépréciations pour -9 991 milliers d'euros notamment sur les stocks portés par la SNC Sud-Ouest Cottages. Compte tenu du contexte économique et politique actuel qui touche particulièrement le secteur immobilier, une étude d'un cabinet externe indépendant a été réalisée pour valoriser les 334 cottages restants à commercialiser dans cette SNC et relatifs au Center Parcs - Landes de Gascogne.

Par ailleurs, les stocks des autres programmes immobiliers d'extension ou de rénovation de Center Parcs diminuent de -5 497 milliers d'euros. Les principales variations sont portées par les programmes Eifel (rénovation), Villages Nature (construction de la Rivière Sauvage) et Nordseeküste (rénovation) pour les diminutions ainsi que par Bois Francs (remplacement du dôme) et l'extension de Landes de Gascogne (cottages « 17 Explorers ») pour les augmentations.

Le détail de la contribution de chacun des programmes immobiliers à la valeur nette des stocks est présenté dans le tableau ci-dessous.

(en milliers d'euros)	Pays	Stocks 30/09/2024	Stocks 30/09/2023
Center Parcs - Landes de Gascogne (y compris « 17 Explorers »)	France	55 311	64 415
Center Parcs - Villages Nature	France	20 403	21 570
Pierre & Vacances - Avoriaz l'Hermine	France	18 657	18 718
Sénioriales - Programmes immobiliers divers	France	5 906	6 007
Center Parcs - Bois Francs	France	4 240	540
Center Parcs - Putnitz	Allemagne	1 820	1 620
Center Parcs - Hauts de Bruyère	France	1 761	2 321
Pierre & Vacances - Puerto	Espagne	596	596
Center Parcs - Eifel	Allemagne	498	7 640
Pierre & Vacances - Terrazas/Manilva	Espagne	449	449
Center Parcs - Kempervennen	Pays-Bas	448	692
Center Parcs - Nordseeküste	Allemagne	162	853
Center Parcs - Vossemeren	Belgique	96	542
Autres programmes immobiliers divers		1 017	2 007
Total Stocks		111 364	127 970

Les programmes inclus sur la ligne « Autres programmes immobiliers divers » portent des stocks d'une valeur individuellement inférieure à 300 milliers d'euros.

Note 14 – Clients et Autres actifs courants

14.1 – Clients et comptes rattachés et Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Créances clients brutes	190 482	188 157
Dépréciations	-20 103	-16 414
Total Créances clients et comptes rattachés	170 379	171 743
Avances et acomptes versés	19 417	24 741
Etats – impôts et taxes	94 942	120 750
Autres créances	104 017	104 699
Valeurs brutes	218 376	250 190
Dépréciations	-7 416	-8 582
Autres débiteurs nets	210 960	241 608
Autres charges constatées d'avance	50 228	44 398
Charges constatées d'avance	50 228	44 398
Total Autres actifs courants	261 188	286 006

L'évolution des autres actifs courants s'explique principalement par la diminution des créances d'impôts et taxes de (25 808) milliers d'euros.

14.2 – Actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2023	Augmentations	Diminutions	Autres variations non cash	30/09/2024
Comptes courants externes	15 766	1 817	-1 854	2 590	18 319
Prêts « Propriété Pierre & Vacances »	5 482	1 690	-339		6 833
Instruments dérivés de couverture	2 117			-2 092	25
Total	23 365	3 507	-2 193	498	25 177

Les « Actifs financiers courants » incluent essentiellement des comptes courants vis-à-vis de parties liées du Groupe ou de partenaires, divers prêts « Propriétés Pierre & Vacances », ainsi que la juste-valeur des instruments de couverture souscrits par le Groupe.

Les comptes courants ne sont pas composés de positions liquides à moins de 30 jours et à ce titre ne répondent pas à la définition de cash and cash équivalent en accord avec IAS 7. Le Groupe s'est assuré du caractère recouvrable de la valeur nette comptable de ces comptes courants.

Les prêts « Propriétés Pierre & Vacances » sont accordés à des propriétaires individuels dans le cadre du financement de l'acquisition de leur bien.

Enfin, les instruments dérivés de couverture, à savoir des options de taux (CAP), ont été enregistrés à leur juste-valeur qui a été déterminée à l'aide de techniques de valorisation dont les paramètres significatifs sont observables sur les marchés, directement ou indirectement. Au sens de la norme IFRS 13, ces instruments appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de juste-valeur.

Note 15 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Trésorerie	76 859	150 308
Équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts)	10 029	318 528
Trésorerie et équivalents de trésorerie	86 888	468 836
Soldes bancaires créditeurs	0	-1 743
Trésorerie nette	86 888	467 093

Les équivalents de trésorerie correspondent essentiellement à des placements monétaires souscrits auprès d'établissements bancaires de 1^{er} plan, et répondent aux critères fixés par la norme IAS 7.

L'évolution de la trésorerie nette s'explique essentiellement par le refinancement de la dette du Groupe du 23 juillet 2024 (cf. note 3.3).

Note 16 – Capitaux propres Groupe

Capital

Au 30 septembre 2024, le capital social s'élève à 4 544 583,43 euros et se compose de 454 457 138 actions ordinaires, 1 000 ADP 2022 et 205 ADP 2022-2. Un an plus tôt, au 30 septembre 2023, le capital social s'élevait à 4 544 343,58 euros et se composait de 454 434 358 actions ordinaires.

Sur l'exercice 2023/2024, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'est élevé à 454 298 351 actions.

Capital potentiel :

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur les exercices 2023/2024 et 2022/2023 sont détaillées dans le tableau suivant :

	30/09/2024	30/09/2023
Nombre d'actions au 1^{er} octobre	454 434 358	454 372 343
Exercice d'options de souscription d'actions (prorata temporis)	13 484	51 093
Actions Pierre & Vacances détenues par Pierre & Vacances SA et déduites des capitaux propres consolidés	-149 491	-123 840
Nombre moyen pondéré d'actions	454 298 351	454 299 596
<i>Effet dilutif</i>		
Effet des actions de préférence 2022 et 2022-2	29 277 336	14 727 453
Attribution gratuite d'actions Pierre & Vacances	1 680 690	853 495
Nombre moyen pondéré dilué d'actions	485 256 377	469 880 544

Actions propres :

Au cours de l'exercice 2023/2024, 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 sortie de trésorerie nette de 7 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2024, le Groupe détient ainsi 149 704 actions propres pour un montant total de 1 555 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 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 de l'exercice, 22 780 bons de souscription « BSA Actionnaires » ont été exercés.

Au 30 septembre 2024, 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 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.

Au 30 septembre 2024, l'équivalent en actions ordinaires correspondant aux objectifs déjà atteints des actions de préférence, conformément à IAS 33, ont été intégrées au calcul du résultat par actions dilué.

Distribution de dividendes :

L'Assemblée Générale mixte du 8 février 2024 a décidé de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2022/2023.

Note 17 – Provisions

(en milliers d'euros)	30/09/2023	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres variations	30/09/2024
Rénovations	12 067	8 802	-1 523			19 346
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	11 432	5 418	-1 735	-70	-487	14 558
Provisions pour litiges	5 261	3 470	-3 026	-276	129	5 558
Provisions pour restructuration et fermeture de sites	12 162	1 775	-6 069	-550	-58	7 260
Provisions pour titres négatifs	4 394				195	4 589
Autres provisions	1 349	230	-346	-241	-108	884
Total	46 665	19 695	-12 699	-1 137	-329	52 195
<i>Part courante</i>	14 651					14 103
<i>Part non courante</i>	32 014					38 092

Les provisions pour rénovations traduisent les engagements contractuels du Groupe, ainsi que sa politique d'entretien du parc pris à bail (cf. note 1.16 « Provisions »).

Les provisions pour restructuration et fermeture de sites sont notamment liées à la réorganisation du Groupe ainsi qu'à la politique sélective de renouvellement des baux, conduisant à la fermeture de sites.

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Rénovations	19 056	11 777
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	12 245	10 177
Provisions pour litiges	1 226	531
Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites	2 485	4 188
Provisions pour titres mis en équivalence négatifs	4 589	4 394
Autres provisions	711	947
Provisions à caractère non courant	40 312	32 014
Rénovations	290	290
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	2 313	1 255
Provisions pour litiges	4 332	4 730
Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites	4 775	7 973
Autres provisions	173	403
Provisions à caractère courant	11 883	14 651
Total	52 195	46 665

Provision pour litiges

Chacun des litiges faisant l'objet d'une provision est suivi et analysé par la direction juridique du Groupe qui, parfois avec l'aide d'experts externes, procède à l'évaluation au cas par cas du coût potentiel associé. C'est le cas notamment des contentieux que le Groupe pourrait avoir avec des clients, fournisseurs, propriétaires ou autres tiers. Le montant probable du risque ainsi déterminé est provisionné dans les comptes des différentes entités concernées.

La décomposition des provisions pour litiges et leur évolution au cours de l'exercice s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	Litiges dans le cadre des activités touristiques	Litiges dans le cadre des activités immobilières	Litiges sociaux individuels	Total des litiges
Solde des provisions au 30 septembre 2023	1 247	1 761	2 253	5 261
Nouveaux litiges	1 530	1 460	481	3 471
Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice	-99	-1 720	-1 481	-3 300
Reclassement et variations de périmètre	60	0	66	126
Solde des provisions au 30 septembre 2024	2 738	1 501	1 319	5 558

Les reprises de provisions de 1 720 milliers d'euros sur les activités immobilières portent sur l'abandon de programmes immobiliers. Et pour les provisions pour litiges sociaux individuels, la reprise de 1 481 milliers d'euros correspond à des reprises relatives à plusieurs litiges prudhommaux.

Provision pour engagements de retraite et autres avantages assimilés :

Les provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés, dont l'évaluation est effectuée par des actuaires indépendants, sont déterminées selon les principes comptables du Groupe (cf. note 1.17 « Engagements de retraite et autres avantages assimilés »).

Les engagements nets enregistrés concernent principalement la France. Les principales hypothèses actuarielles retenues pour l'évaluation de ces engagements sont les suivantes :

	30/09/2024	30/09/2023
	France	France
Taux d'actualisation	3,50%	3,75%
Taux de progression des salaires	2,00%	2,00%
Table de mortalité	TH/TF 17-19	TH/TF 17-19
Taux d'inflation	2,00%	2,00%

Les hypothèses de rendement long terme attendu sur les actifs et les taux d'actualisation retenus pour l'estimation des obligations du Groupe ont été définies à partir de recommandations d'experts indépendants. Le taux d'actualisation est déterminé par référence à un taux de marché fondé sur les obligations d'entreprises européennes de première catégorie (taux Iboxx Corporate AA 10 +).

Les montants comptabilisés au bilan au 30 septembre 2024 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2024			30/09/2023		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Valeur actualisée de l'obligation financée	92 979	5 819	98 798	83 963	5 128	89 091
Juste valeur des actifs du régime	84 249		84 249	77 671		77 671
Passif net au bilan	8 730	5 819	14 549	6 292	5 128	11 420

La variation de l'engagement pour pensions et retraites est la suivante :

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024			Exercice 2022/2023		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Dette actuarielle à l'ouverture	6 292	5 128	11 429	6 353	5 232	11 585
Coût des services rendus	1 457	428	1.886	1 263	449	1.712
Coût financier	298	178	476	164	141	306
Rendement des actifs du régime	-	-	-	-	-	-
Cotisations et prestations versées	-1 254	- 415	- 1 669	-848	-435	- 1 283
Ecart actuariels comptabilisés	-583	489	-95	-687	-301	-988
Services annulés	-	-	-	-	-	-
Coût des services passés	2 520	11	2531	-	-	-
Transferts personnel	-	-	-	55	41	96
Dette actuarielle au 30 Septembre	8 730	5 819	14 549	6 292	5 128	11 420

Etude de sensibilité de la valeur actualisée des obligations

La sensibilité de la valeur actualisée des obligations est la suivante : une hausse de 0,25 point du taux d'actualisation diminuerait la valeur actualisée de l'obligation de 3 157 milliers d'euros.

A l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation augmenterait la valeur actualisée des obligations de 3 124 milliers d'euros.

La variation de la juste valeur des actifs détenus en couverture des engagements se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Juste valeur des placements à la date d'ouverture	77 671	86 138
Rendement effectif des actifs du régime	2 884	2 561
Cotisations perçues employeur	901	796
Cotisations perçues des participants au régime	430	389
Prestations versées et dépenses de la période	-3 150	-2 966
Ecart actuariel	5 513	-9 247
Juste valeur des placements à la date de clôture	84 249	77 671

Etude de sensibilité de la juste valeur des actifs du régime

La sensibilité de la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice est la suivante : une hausse de 0,25 point du taux d'actualisation des actifs diminuerait la juste valeur des actifs du régime de 2 757 milliers d'euros. A l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation des actifs augmenterait la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice de 2 876 milliers d'euros.

La décomposition de la juste valeur des actifs détenus en couverture des engagements par catégorie d'actifs s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Assurance	84 249	77 671
Juste valeur	84 249	77 671

Note 18 – Dettes financières

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Dettes financières à long terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	38 006	323 358
Emprunt obligataire	0	4 700
Crédits d'accompagnement	287	302
Autres dettes financières	601	593
Sous-total part à long terme	38 894	328 953
Dettes financières à court terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	14 954	13 604
Crédits d'accompagnement	0	45 549
Soldes bancaires créditeurs	0	1 743
Sous-total part à court terme	14 954	60 897
Total	53 848	389 850

Tableau de variation des Dettes Financières

(en milliers d'euros)	30/09/2023	Augmentations	Diminutions	Autres variations non cash	30/09/2024
Intérêts courus	844	234	-844	12	246
Découverts Bancaires	1 743	0	-1 609	-134	0
Autres dettes financières (*)	387 263	50 123	-384 749	965	53 602
Total Dettes Financières	389 850	50 357	-387 202	843	53 848

(*) inclut les crédits d'accompagnement et les dettes réinstallées le 16 septembre 2022.

Au 30 septembre 2024, les autres dettes financières ont diminué de (333 661) milliers d'euros du fait du refinancement de la dette du Groupe le 23 juillet 2024 (cf. note 3.3). Cette opération a entraîné le remboursement des dettes réinstallées le 16 septembre 2022 pour (303 000) milliers d'euros et du PGE 2 pour (25 000) milliers d'euros.

Sur la même période, le Groupe a remboursé la totalité de ses découverts bancaires logés en Espagne. Les tirages 2024 de la nouvelle ligne de crédit revolving souscrite le 23 juillet 2024 (cf. note 3.3) ont également été remboursés sur la période (50 000 milliers d'euros).

Détail des principales lignes d'endettement :

(en milliers d'euros)	Devise	Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû au 30/09/2024	Taux
Emprunt auprès des établissements de crédit					
SNC Sud-Ouest Cottages	EUR	31/07/2024	31/07/2031	38,8	4,85%
Avoriaz Hermine Loisirs	EUR	30/12/2019	31/01/2025	12,5	Euribor 3 mois + marge 2,00%
Total				51,3	
Crédits d'accompagnement :					
Les Senioriales du Tampon	EUR	01/01/2023	31/12/2025	0,3	Euribor 3 mois + marge 1,80%
Total				0,3	
TOTAL				51,6	

Ventilation par échéance :

L'évolution de l'échéancier des emprunts et dettes financières brutes se décompose comme suit :

Echéances	Solde (en milliers d'euros) au	
	30/09/2024	30/09/2023
Dettes à moins d'1 an	14 954 (1)	60 896
Dettes entre 1 an et 2 ans	2 432	242
Dettes entre 2 ans et 3 ans	1 989	30 525
Dettes entre 3 ans et 4 ans	2 766	297 598
Dettes entre 4 ans et 5 ans	2 125	0
Dettes à plus de 5 ans	29 582 (2)	590
TOTAL	53 848	389 850

(1) Dont 12 500 milliers d'euros liés à l'emprunt BNP de la SNC Avoriaz Hermine Loisirs.

(2) Dont 28 985 milliers d'euros liés à l'emprunt SOCFIM de la SNC Sud-Ouest Cottages.

Note 19 – Instruments Financiers

Les instruments financiers sont enregistrés comptablement conformément à la norme IFRS 9.

Le tableau ci-après détaille la méthode d'évaluation des instruments financiers comptabilisés au bilan ainsi que la ventilation par niveau, conformément à IFRS 7, pour les instruments financiers enregistrés à la juste valeur :

(en milliers d'euros)	Méthode d'évaluation	Niveau	30/09/2024	30/09/2023
ACTIFS				
<i>Titres de participation non consolidés</i>	<i>Juste-valeur par autres éléments du résultat global</i>	3	788	781
<i>Prêts et autres immobilisations financières</i>	<i>Coût amorti</i>		44 607	53 884
Actifs financiers non courants			45 395	54 665
Clients et comptes rattachés	<i>Coût amorti</i>		170 379	171 743
Autres actifs courants*	<i>Coût amorti</i>		96 601	96 117
Actifs financiers courants	<i>Coût amorti</i>		25 152	21 248
Instruments dérivés de couverture	<i>Juste-valeur par autres éléments du résultat global (cash-flow hedge)</i>	2	25	2 117
Trésorerie et équivalents de trésorerie	<i>Coût amorti</i>		86 888	468 836
PASSIFS				
<i>Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	<i>Coût amorti</i>		52 959	336 962
<i>Emprunt obligataire</i>	<i>Coût amorti</i>		0	4 700
<i>Soldes bancaires créditeurs</i>	<i>Coût amorti</i>		0	1 743
<i>Crédits d'accompagnement</i>	<i>Coût amorti</i>		287	45 851
<i>Autres dettes financières</i>	<i>Coût amorti</i>		602	594
Dettes financières (y compris la part à moins d'un an)			53 848	389 850
Autres passifs non courants	<i>Coût amorti</i>		0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	<i>Coût amorti</i>		335 820	367 954
Autres passifs courants*	<i>Coût amorti</i>		196 096	238 404
Autres passifs financiers courants	<i>Coût amorti</i>		5 548	6 526

* Les autres actifs et passifs courants sont retraités des éléments non considérés comme "instruments financiers" au sens d'IFRS 9, c'est-à-dire des avances et acomptes versés et reçus, des créances et dettes sur l'état et des charges et produits constatés d'avance.

Note 20 – Risques de marché

Gestion de la trésorerie

La gestion de la trésorerie est assurée de manière centralisée par les équipes spécialisées de la direction financière du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs. Les excédents de trésorerie des filiales sont remontés sur l'entité centralisatrice du Groupe (Pierre et Vacances FI), qui en assure la redistribution à celles qui ont des besoins, et peut être amenée, en fonction des évolutions de marché attendues, à placer le solde sur des instruments de placement de type «monétaires euro» avec un objectif de liquidité maximale et conforme à la politique de gestion des risques de contrepartie. Cette centralisation permet à la fois d'optimiser les ressources financières et de suivre au plus près l'évolution de la trésorerie des principales entités du Groupe.

Risque de contrepartie

Ces opérations sont réalisées avec des établissements bancaires autorisés par la Direction dans le cadre de la politique de gestion du risque de contrepartie. Compte tenu de la diversité de ces contreparties, sélectionnées parmi les établissements bancaires de premier plan en fonction de leur notation et de la connaissance qu'en a le Groupe, Pierre et Vacances-Center Parcs considère qu'il n'est pas soumis à une concentration du risque de contrepartie. La Direction du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs souhaitant pouvoir disposer à tout moment de la trésorerie disponible constituée par des parts de sicav et fonds communs de placement, ces placements sont liquides.

Risque de crédit

Concernant l'activité touristique, le risque d'impayés clients est faible, plus de 82% du chiffre d'affaires étant réalisé par la vente directe, mode de commercialisation pour lequel le paiement de la prestation s'effectue avant sa consommation.

Pour les ventes indirectes, la politique du Groupe consiste à travailler avec les acteurs majeurs du marché, à diversifier son portefeuille de tour-opérateurs et d'agences de voyages, à utiliser des contrats établis par la direction juridique assistée de ses conseils et à vérifier la solvabilité de ces contreparties.

Concernant l'activité immobilière, compte tenu des règles de commercialisation du Groupe en matière de vente immobilière (vente en état futur d'achèvement), cette activité ne comporte pas de risque significatif sur ces créances clients.

Gestion du capital

Les objectifs du Groupe en terme de gestion du capital consistent à assurer la continuité de son exploitation, la rentabilité des capitaux des actionnaires, et la fiabilité des relations avec les partenaires et à maintenir une structure capitalistique optimale dans le but de limiter le coût des fonds mobilisés.

Afin de maintenir ou d'ajuster la structure des fonds mobilisés, le Groupe peut souscrire de nouvelles dettes ou rembourser celles existantes, ajuster le montant des dividendes versés aux actionnaires, effectuer un remboursement en capital aux actionnaires, émettre de nouvelles actions, racheter des actions existantes ou céder des actifs afin de réduire l'endettement.

Risque de liquidité

Au 30 septembre 2024, la trésorerie nette du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs s'élève à 86 888 milliers d'euros.

L'échéancier des actifs et passifs liés aux activités de financement au 30 septembre 2024, s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2024	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	52 960	14 952	9 023	28 985
Autres dettes financières	888	2	287	599
Dettes financières brutes	53 848	14 954	9 310	29 584
Equivalents de trésorerie	-10 029	-10 029	-	-
Trésorerie active	-76 859	-76 859	-	-
Endettement financier net	-33 040	-71 934	9 310	29 584

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

Le contrat régissant la ligne de crédit (caractéristiques détaillées en note 35) qui sert à couvrir les besoins de trésorerie saisonniers du Groupe et mise en place lors du refinancement de la dette du Groupe le 23 juillet 2024 (cf. note 3.3), 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 ajusté⁴, un second comparant

⁴ 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 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.

la dette du Groupe auquel on ajoute 5 fois la valeur des loyers propriétaires avec l'EBITDAR⁵ ajusté, un troisième vérifiant un minimum de trésorerie et un dernier vérifiant un maximum de CAPEX par an. Au 30 septembre 2024, ces covenants sont respectés.

Le nouveau 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 devront être calculés chaque 31 décembre jusqu'au terme du contrat.

Au 30 septembre 2024, les flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours des dettes financières par date de maturité sont les suivants :

	30/09/2024	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours de dettes financières	11 993	2 673	6 850	2 470

Note : l'Euribor 3M du 29/09/2024 a été retenu dans le calcul. Il s'agit du taux d'intérêt appliqué sur le dernier trimestre de l'exercice 23/24.

Risque de taux

La gestion du risque de marché lié aux variations des taux d'intérêt est réalisée de manière centralisée par la direction financière du Groupe. La politique du Groupe est de réduire son exposition aux fluctuations de taux d'intérêt lorsque ces derniers présentent une forte volatilité ou une anticipation de forte hausse. Pour cela, le Groupe peut être amené à utiliser des instruments financiers dérivés de couverture tels que des swaps ou des caps de taux d'intérêt.

Au 30 septembre 2024, l'échéancier des actifs et des dettes financiers se décompose comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2024	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> à 5 ans
Emprunts - taux fixe	40 218	2 210	9 023	28 985
Emprunts - taux variables	12 787	12 500	287	-
Autres passifs	597	-	-	597
Intérêts courus non échus	246	246	-	-
Passifs financiers	53 848	14 956	9 310	29 582
Prêts - taux fixe	5 723	3 723	2 000	-
Instruments dérivés de couverture	25	25	-	-
Equivalents de trésorerie - taux variables	10 029	10 029	-	-
Actifs financiers	15 777	13 777	2 000	-
Position nette	38 071	1 179	7 310	29 582

L'environnement incertain actuel sur les taux d'intérêt a amené le Groupe à faire le choix de couvrir sa dette à taux variable contre une hausse des taux significative par la mise en place d'options de taux (CAP) ou de privilégier une dette à taux fixe pour les nouvelles dettes.

Cette couverture a été documentée par le Groupe sous forme de couverture de flux de trésorerie.

⁵ EBITDAR ajusté = EBITDA ajusté retraité des loyers propriétaires.

(en milliers d'euros)	Date échéance	Prime initiale	30/09/2024		30/09/2023	
			Notionnel	Juste valeur	Notionnel	Juste valeur
Options de taux affectées en couverture de la dette*	16/06/2024	2 041	-	0	136 500	1 878
Options de taux affectées en couverture de la dette*	16/06/2025	255	-	0	34 125	239
Options de taux affectées en couverture de la dette	31/01/2024	87	12 500	25	-	-
TOTAL DERIVES		2 383	12 500	25	170 625	2 117

*options annulées dans le cadre du refinancement du Groupe intervenu le 23 juillet 2024 (cf. note 3.3).

Risque de change

La majorité des actifs et des passifs du Groupe est libellée en euros. Seules quelques filiales ont des flux libellés en devise. Ces filiales étant peu significatives, le Groupe n'est pas exposé aux variations du cours des devises.

Note 21 – 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 et Center Parcs. Au 30 septembre 2024, la variation des obligations locatives se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Obligations locatives à l'ouverture	3 293 738	2 800 699
Effet périmètre des contrats et augmentation de la durée des baux	97 190	387 802
Remboursement d'emprunt sur la période	-210 377	-224 695
Variation du taux d'actualisation	-180	404 883
Evolution de la valeur du loyer	19 736	-14 160
Reclassement en passifs liés aux actifs destinés à la vente	0	-60 791
Obligations locatives à la clôture	3 200 108	3 293 738
<i>dont part courante</i>	<i>234 280</i>	<i>213 285</i>
<i>dont part non courante</i>	<i>2 965 828</i>	<i>3 080 453</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 97 190 milliers d'euros, incluant à la fois l'incidence des nouveaux baux signés au cours de l'exercice pour 46 021 milliers d'euros et l'effet de la mise à jour de la durée des baux pour 50 386 milliers d'euros ;
- des remboursements de la période pour (210 377) milliers d'euros ;
- une évolution de la valeur des loyers de 19 736 milliers d'euros, comprenant à la fois l'indexation contractuelle, les aménagements de loyers contractualisés avec les bailleurs dans le cadre de la procédure de conciliation, ainsi que les remboursements de loyers au titre des périodes de fermeture administrative pour les non signataires ;
- de l'incidence de la variation du taux d'emprunt marginal s'appliquant à tous les contrats modifiés au cours de l'exercice (180) milliers d'euros ;

L'échéancier de l'obligation locative se décompose comme suit :

en milliers d'euros	par année d'échéance					Total
	< 1 an	< 2 ans	< 3 ans	< 4 ans	5 ans et plus	
Obligations locatives	234 280	242 331	239 513	230 877	2 253 107	3 200 108

Note 22 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés et Autres passifs courants et non courants

22.1 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés et Autres passifs courants et non courants

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	335 820	367 954
Avances et acomptes reçus	217 614	221 153
TVA et autres dettes fiscales	78 827	94 281
Personnel et organismes sociaux	94 503	109 636
Passif lié aux contrats de locations	0	105
Autres dettes	101 593	128 663
Autres dettes d'exploitation	492 537	553 838
Ventes immobilières et fonds de concours	30 887	12 688
Produits constatés d'avance divers	41 520	37 383
Produits constatés d'avance	72 407	50 071
Total Autres passifs	564 944	603 909
Autres passifs courants	564 944	603 909
Autres Passifs non courants	0	0

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés enregistrent une baisse de (32 134) milliers d'euros, liée à la diminution des factures non parvenues et au calendrier des campagnes de règlements.

La baisse de (38 964) milliers d'euros des « Autres passifs courants et non courants » s'explique notamment par :

- la diminution des dettes diverses d'exploitation de (27 070) milliers d'euros ;
- la diminution des dettes fiscales de (15 454) milliers d'euros notamment de la TVA sur factures non parvenues ;
- la diminution des dettes sociales de (15 133) milliers d'euros, principalement liée au remboursement des échéances URSSAF (échelonnement de la dette COVID).

22.2 – Passifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2023	Augmentations	Diminutions	Autres variations non cash	30/09/2024
Comptes courants externes	6 526	1 028	-9 617	7 611	5 548
Total Passifs financiers courants	6 526	1 028	-9 617	7 611	5 548

Les passifs financiers courants correspondent essentiellement aux comptes courants vis-à-vis de parties liées du Groupe ou de partenaires.

Note 23 – Variation du besoin en fonds de roulement

L'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2023/2024 se présente de la manière suivante :

(en milliers d'euros)		30/09/2023	Variation cash	Autres variations	30/09/2024
Stocks bruts		168 914	-3 502	-550	164 862
Dépréciation des stocks		-33 020	-10 345	235	-43 130
Valeur nette des stocks		135 894	-13 847	-315	121 732
Créances clients et comptes rattachés		171 743	-56 828	55 465	170 379
Autres actifs courants*		276 529	-16 799	-4 306	255 424
Total des actifs du BFR	A	584 166	-87 474	50 844	547 536
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		367 954	-32 458	324	335 820
Autres passifs courants*		572 101	-74 650	49 720	547 172
Total des passifs du BFR	B	940 056	-107 108	50 044	882 991
Besoin en fonds de roulement	A-B	-355 890	19 634	800	-335 456

* Des autres actifs courants et autres passifs courants sont exclus les créances et les dettes liées à l'impôt sur les bénéfices et les charges à répartir. Par ailleurs, les autres actifs courants incluent les prêts « Propriété Pierre & Vacances ».

Les autres variations incluent essentiellement des reclassements bilanciaux, ainsi que des effets des change ou l'incidence des changements de périmètre.

En comparaison, l'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2022/2023 se présentait comme suit :

(en milliers d'euros)		30/09/2022	Variation cash	Autres variations	30/09/2023
Stocks bruts		152 047	18 310	-1 444	168 914
Dépréciation des stocks		-5 119	-27 901	0	-33 020
Valeur nette des stocks		146 928	-9 591	-1 444	135 894
Créances clients et comptes rattachés		202 876	-4 201	-26 932	171 743
Autres actifs courants*		248 533	-10 282	38 278	276 529
Total des actifs du BFR	A	598 338	-24 074	9 902	584 166
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		310 833	43 130	13 992	367 954
Autres passifs courants*		567 778	52 405	-48 081	572 101
Total des passifs du BFR	B	878 610	95 535	-34 089	940 056
Besoin en fonds de roulement	A-B	-280 272	-119 609	43 991	-355 890

* Des autres actifs courants et autres passifs courants sont exclus les créances et les dettes liées à l'impôt sur les bénéfices et les charges à répartir. Par ailleurs, les autres actifs courants incluent les prêts « Propriété Pierre & Vacances ».

Note 24 – Echancier des créances et des dettes

(En milliers d'euros)	30/09/2024	Montants non échus ou échus depuis - d'un 1 an	Montants avec une antériorité entre 1 et 5 ans	Montants avec une antériorité > 5 ans
Autres actifs financiers non courants	45 395	45 370	2	23
Clients et comptes rattachés (en valeur nette)	170 379	170 379	-	-
Autres actifs courants et actifs financiers courants	286 365	286 336	29	-
Total Actif	502 139	502 085	31	23
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	335 820	335 820	-	-
Autres passifs courants et passifs financiers courants	570 492	570 492	-	-
Total Passif	906 312	906 312	-	-

Note 25 – Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
France	888 825	872 096
Pays Bas	320 578	302 872
Belgique	204 598	193 666
Allemagne	245 469	230 459
Espagne	104 042	88 610
Tourisme	1 763 512	1 687 703
France	47 804	56 724
Allemagne	5 268	32 015
Espagne	0	360
Pays Bas	1 343	9 608
Belgique	35	-
Italie	-	55
Développement Immobilier	54 450	98 762
TOTAL	1 817 962	1 786 465

Le chiffre d'affaires lié à l'activité touristique est en hausse de 75 801 milliers d'euros en 2023/2024 par rapport à l'exercice 2022/2023. La hausse de l'activité touristique du Groupe est ressentie dans l'ensemble des pays où le Groupe exerce cette activité.

Le chiffre d'affaires immobilier est en baisse de -44 312 milliers d'euros en 2023/2024 par rapport à l'exercice 2022/2023, en raison de la baisse des dépenses d'extension et de rénovation des parcs facturées aux propriétaires. Il est par ailleurs impacté négativement à hauteur de -24 463 milliers d'euros par l'application d'IFRS 16, les ventes immobilières réalisées par le Groupe étant assimilées à des transactions de cession-bail au sens de cette norme (cf. note 1.11 « Droits d'utilisation et obligations locatives »). Il s'agit de la neutralisation de la quote-part de chiffre d'affaires correspondant aux droits immobiliers qui ne sont pas transférés à l'investisseur-bailleur pendant la phase de construction de l'actif.

Note 26 – Achats et services extérieurs

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Coûts des marchandises vendues du tourisme	-59 873	-57 393
Coûts des stocks vendus du développement immobilier	-37 097	-79 320
Loyers propriétaires et autres charges de copropriété ⁽¹⁾	-162 173	-154 019
Sous-traitance des prestations de services ⁽²⁾	-135 907	-130 263
Publicité et honoraires	-126 849	-138 698
Autres (dont achats de séjours)	-254 029	-223 975
Total	-775 928	-783 668

(1) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 16, le poste « Loyers propriétaires et autres charges de copropriété » inclut les loyers variables, ceux portant sur des actifs de faible valeur, ceux portant sur des contrats inférieurs à douze mois, ainsi que les charges de copropriété. Il n'inclut pas le montant des loyers fixes payés par le groupe à ses investisseurs institutionnels ou particuliers.

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

L'évolution des achats et services extérieurs est notamment liée à la baisse du chiffre d'affaires de l'activité immobilière. La baisse des coûts liés à l'immobilier et des coûts de publicité et honoraires est en partie compensée par la hausse des coûts de l'activité touristique, des loyers versés, de la sous-traitance des prestations de services et des autres coûts externes.

Cela se traduit par :

- des coûts des stocks vendus du développement immobilier en baisse de 42 223 milliers d'euros ;
- des frais de publicité et honoraires de gestion en baisse de 11 849 milliers d'euros ;
- des achats de séjours en hausse de -30 054 milliers d'euros ;
- des loyers propriétaires et autres charges de copropriété en hausse de -8 154 milliers d'euros ;
- des frais de sous-traitance des prestations de services en hausse de -5 644 milliers d'euros ;
- des coûts des marchandises vendues du tourisme en hausse de -2 480 milliers d'euros.

Note 27 – Charges de personnel

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Salaires et rémunérations	-354 321	-335 324
Charges sociales	-107 198	-97 207
Coût des régimes à prestations et cotisations définies	-3 135	-128
Total	-464 654	-432 659

L'évolution des charges de personnel est liée à la croissance du chiffre d'affaires des activités touristiques et aux effets de l'inflation.

Note 28 – Dotations nettes aux amortissements et provisions

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Dotations nettes aux amortissements	-50 651	-40 492
Dotations aux amortissements des droits d'utilisation	-242 776	-225 236
Dotations nettes aux provisions	-37 477	-35 910
Total	-330 904	-301 638

Note 29 – Autres charges et produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Impôts et taxes	-13 558	-14 234
Autres charges d'exploitation	-9 030	-8 113
Autres produits d'exploitation	30 380	9 002
Total	7 792	-13 345

Le poste « Impôts et taxes » comprend des charges d'impôts et taxes opérationnelles, tels que les taxes liées aux charges de personnel (taxe d'apprentissage, de formation), les taxes foncières et les redevances audiovisuelles.

Les postes « Autres produits d'exploitation » et « Autres charges d'exploitation » comprennent généralement les subventions et remboursements d'assurance, ainsi que certains coûts de siège. Ils intègrent pour l'exercice 2023/2024 un complément d'aides gouvernementales allemandes au titre de la pandémie de Covid-19 pour un montant de 11,3 millions d'euros brut de frais accessoires (cf. note 3.2).

Note 30 – Autres charges et produits opérationnels

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Coûts de restructuration et fermetures de sites	-19 894	-15 421
Restructuration du Groupe - Attribution ADP et d'AGA	-9 245	-12 426
Badwill sur prise de contrôle de Village Nature	-	9 644
Dotations nettes des reprises aux provisions pour restructuration	4 844	4 055
Incidences de la cession du pôle Senioriales	-2 667	-51 087
Résultats de cessions d'immobilisations et mises au rebut	-1 684	-1 210
Dotations nettes des reprises aux provisions non récurrentes	1 347	107
Autres éléments	-2 180	205
Total	-29 479	-66 133

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

- (19 894) milliers d'euros de coûts engagés (essentiellement honoraires et frais de personnel) dans le cadre des projets de transformation du Groupe et de la fermeture de certains sites ;
- (9 245) milliers d'euros de charges IFRS 2, 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 en date du 16 septembre 2022 ;

- 4 844 milliers d'euros des dotations nettes des reprises aux provisions pour restructuration liées à la finalisation du Plan de Sauvegarde de l'Emploi engagé dans le cadre du projet « Change Up » et liées à la réorganisation annoncée à la fin de l'exercice 2021/2022 (cf. note 17 « Provisions ») ;
- (2 667) milliers d'euros liées à la cession du pôle de Senioriales (cf. note 3.1) ;
- (1 684) milliers d'euros de résultat de cessions d'immobilisations et mises au rebut.

Charges liées aux plans d'actions gratuites et aux plans d'actions de préférence enregistrées en « Autres charges et produits opérationnels » :

Les caractéristiques des plans comptabilisés sont les suivantes :

Plans	ADP* 2022	ADP* 2022-2	AGA LTIP*
Date de l'Assemblée Générale	08/07/2022	30/09/2022	16/02/2023
Date d'attribution par le Conseil d'administration	03/10/2022**	03/10/2022	30/03/2023***
Nombre équivalent d'actions ordinaires attribuées	22 916 004	20 500 000	1 680 690****
Période d'acquisitions (en années)	1	1	4
Période de conservation (en années)	3	1	
Conditions de performance	EBITDA ajusté ⁶	✓	✓
	Flux de trésorerie nets	✓	✓
	Chiffre d'affaires tourisme	✓	✓
	Cours de bourse	✓	✓
Conditions de présence	✓		✓
Charges 2023/2024 (en milliers d'euros)	-4 006	-4 424	-815
Charges 2022/2023 (en milliers d'euros)	-2 084	-4 375	-198

* ADP : actions de préférence / AGA : attribution gratuite d'actions

**des ADP de mêmes caractéristiques ont également été attribuées le 30/03/2023 et le 24/05/2023

***des AGA de mêmes caractéristiques ont été attribuées le 28/09/2023 et le 29/05/2024

****correspond uniquement à la 1ère tranche du plan. L'enveloppe totale du plan est de 5 453 143 actions.

La charge de personnel comptabilisée correspond à la juste valeur des options accordées calculées à la date de leur octroi par le Conseil d'Administration. S'agissant de plans « Equity settled », la juste valeur des instruments représentatifs des plans est figée en date d'attribution mais le nombre d'instruments à remettre est réévalué à chaque clôture.

⁶ 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 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 31 – Résultat financier

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Coûts de l'endettement financier brut	-23 597	-24 277
Charges liées à IFRS 16	-196 613	-223 605
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	11 358	10 758
Coûts de l'endettement financier net	-208 852	-237 124
Revenus des prêts	627	879
Autres produits financiers	10 607	47
Autres charges financières	-7 621	-3 327
Autres produits et charges financiers	3 613	-2 401
Total	-205 239	-239 525
<i>Total charges financières</i>	<i>-227 831</i>	<i>-251 209</i>
<i>Total produits financiers</i>	<i>22 592</i>	<i>11 684</i>

La variation du résultat financier provient :

- d'un coût de l'endettement financier net favorable de 28 272 milliers d'euros, essentiellement conséquence de la baisse des intérêts sur les baux IFRS 16 ;
- de la hausse des autres produits financiers de 10 560 milliers d'euros provenant d'une opération capitalistique exceptionnelle sur une filiale et des revenus liés aux CAP.

Note 32 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés

- Analyse de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé	19 550	-50 503
Résultats non taxés :		
Incidence des déficits reportables et autres différences temporelles non reconnues ou ayant fait antérieurement l'objet de limitation	38 478	74 670
Opérations intra groupe ayant une incidence fiscale	-5 422	0
Autres résultats non taxés	16 536	48 106
Résultat taxable consolidé	69 142	72 273
<i>Taux d'impôt Groupe</i>	<i>25,82%</i>	<i>25,82%</i>
Impôt théorique au taux légal d'imposition en France	-17 852	-18 661
Activation des impôts différés IFRS 16 sur l'Allemagne	28 490	0
Différences sur taux d'imposition à l'étranger	-834	942
CVAE	-701	-947
Autres éléments	-9 843	-645
Charge d'impôt du groupe	-740	-19 311
dont impôts exigibles (y compris la CVAE)	-29 164	-23 025
dont impôts différés	28 424	3 714

Les déficits fiscaux de la période non activés du fait de leur imputation non probable dans un horizon de temps raisonnable concernent principalement le groupe fiscal français, espagnol et certaines entités belges.

Les autres éléments non taxables s'élèvent à 16 536 milliers d'euros sur l'exercice 2023/2024 et correspondent essentiellement aux retraitements français des charges de loyers selon IFRS 16, aux effets de la norme IFRS 2 et à des charges financières non déductibles.

Analyse des impôts différés actifs et passifs par nature et par pays

Au sein d'un même pays, les résultats fiscaux générés par la majorité des entités du Groupe font l'objet d'une intégration fiscale. La décomposition par pays de la situation fiscale différée du Groupe correspond ainsi à celle de chacun des sous-groupes d'intégration fiscale.

(En milliers d'euros)	30/09/2023	Variation par résultat	Variation enregistrée en capitaux propres	Variation de périmètre de consolidation	30/09/2024
France	4 947	-512	637	0	5 072
Pays-Bas	34 240	1 785	0	0	36 025
Belgique	-1 123	38	-28	0	-1 113
Allemagne	-335	28 111	0	0	27 776
Espagne	-25	33	69	0	77
Italie	169	0	-169	0	0
Impôts différés sur différences temporaires	37 873	29 455	509	0	67 837
France	4 188	0	0	0	4 188
Pays-Bas	0	0	0	0	0
Belgique	2 442	-245	0	0	2 197
Allemagne	2 187	-786	0	0	1 401
Espagne	0	0	0	0	0
Impôts différés sur reports déficitaires	8 817	-1 031	0	0	7 786
Total	46 690	28 424	509	0	75 623
<i>dont impôts différés actifs</i>	47 115				75 623
<i>dont impôts différés passifs</i>	-425				0

Au 30 septembre 2024, la position nette d'impôts différés du Groupe s'élève à 75 623 milliers d'euros, dont 67 837 milliers d'euros au titre des différences temporaires. Ce montant inclut un actif d'impôt différé reconnu au titre des contrats de locations IFRS 16 de 56 444 milliers sur les Pays-Bas et de 28 490 milliers d'euros sur l'Allemagne (cf. note 3.4) mais également un passif d'impôt différé de 22 154 milliers d'euros reconnu aux Pays-Bas au titre de la marque Center Parcs (évaluée à 85 870 milliers d'euros).

Le montant d'impôts différés reconnus au titre des déficits fiscaux s'élève quant à lui à 7 786 milliers d'euros, dont 4 188 milliers d'euros relatifs aux activités touristiques et immobilières réalisées par le Groupe en France.

Ces reports déficitaires ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où le groupe considère, sur la base des plans d'affaires relatifs aux activités touristiques et aux prévisions de réalisation des programmes immobiliers, qu'il est probable qu'il disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels les pertes fiscales pourront être imputées dans un horizon de temps raisonnable. Au 30 septembre 2024, cet horizon de temps est de 5 ans sur la France et de 6 ans en Belgique et en Allemagne.

Le montant d'impôts différés a été calculé en appliquant les règles fiscales en vigueur à la date de clôture, soit celles votées au 30 septembre 2024.

Par ailleurs, il convient de rappeler que les montants d'utilisation des déficits fiscaux prennent en compte la règle de limitation d'imputation des déficits imposables, en France à hauteur de 50% du résultat au-delà du premier million d'euros, en Allemagne à hauteur de 60% du résultat au-delà du premier million d'euros, et en Espagne à d'un million d'euros.

Le montant des reports déficitaires non activés s'élève à 1 219,3 millions d'euros. Il concerne le Groupe d'intégration fiscale français pour un montant de 942,3 millions d'euros.

IFRIC 23

Le Groupe a procédé à la revue de ses positions fiscales incertaines au 30 septembre 2024, ce qui l'a conduit à reconnaître un passif d'impôt de 10,4 millions d'euros.

Directive Pilier 2

En décembre 2021, l'Organisation de Coopération et de Développement Économiques (OCDE) a publié des règles globales de lutte contre l'érosion de la base d'imposition (« règles GloBE ») dans le cadre du Pilier 2.

Dans ce contexte, le Conseil de l'Union européenne a adopté le 14 décembre 2022 la directive Pilier 2 visant à assurer un niveau minimum d'imposition mondial (15 %) pour les groupes multinationaux et les groupes nationaux de grande taille de l'Union. Le Groupe suit avec attention les dates de promulgation de cette directive dans l'Union Européenne ainsi que l'adoption des règles GloBE dans les juridictions dans lesquelles il opère. En France, la transposition de la directive européenne a eu lieu le 29 décembre 2023 et prévoit une application pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024.

Le Groupe a mis en œuvre un projet afin d'identifier les impacts de cette nouvelle réforme fiscale. Selon une première analyse basée sur les données du « CbCR » (« Country by Country Reporting ») 2022/2023, les taux d'imposition effectifs seraient supérieurs à 15% dans les principales juridictions dans lesquelles le Groupe opère. Par conséquent, le Groupe n'anticipe pas d'effet significatif de Pilier 2 sur ses comptes. Le Groupe poursuit néanmoins ses travaux afin d'affiner le chiffre et les impacts de cette réforme.

Note 33 – Résultat par action

Nombre moyen d'actions :

	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Nombre d'actions émises au 1 ^{er} octobre	454 434 358	454 372 343
Nombre d'actions émises au cours de l'exercice (prorata temporis)	-	-
Exercice d'options de souscription d'actions (prorata temporis)	13 484	51 093
Nombre d'actions émises en fin de période (prorata temporis)	454 447 842	454 423 436
Nombre moyen pondéré d'actions	454 298 351	454 299 596
Nombre moyen pondéré d'actions retenu pour le calcul du RPA dilué	485 256 377	469 880 544

Les différents instruments dilutifs pris en compte dans le calcul du nombre moyen pondéré d'actions après dilution sont :

Equivalent en actions gratuites des instruments dilutifs attribués par le Conseil d'Administration :	Instrument	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
du 03/10/2022, du 30/03/2023 et du 24/05/2023	ADP**	14 549 883	14 727 453
du 30/03/2023, du 28/09/2023 et du 29/05/2024	AGA*	827 195	853 495
		15 377 078	15 580 948

*AGA : attribution gratuite d'actions

**ADP : attribution d'actions de préférence

Résultat par action :

	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Résultat net part Groupe (en milliers d'euros)	20 026	-63 099
Résultat net part Groupe par action pondéré (en euros)	0,04	-0,14
Résultat net part Groupe par action pondéré après dilution (en euros)	0,04	-0,14

AUTRES ANALYSES

Note 34 – Effectifs

L'effectif moyen annuel des 2 derniers exercices (en équivalent temps plein) des sociétés consolidées par intégration globale du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs se répartit ainsi :

	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Cadres	1 589	1 557
Agents de maîtrise et employés	6 462	6 800
Total	8 051	8 357

Note 35 – Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan du Groupe se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	Échéances			30/09/2024	30/09/2023
	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans		
Sûretés bancaires	0	121 280	42 658	163 938	103 500
Autres engagements donnés	12 586	16 467	71 277	100 330	110 071
Engagements donnés	12 586	137 747	113 935	264 268	213 571
Garanties d'achèvement	9 980	0	0	9 980	25 300
Engagements de financement reçus	0	210 713	0	210 713	14 037
Autres engagements reçus	76 889	133	1 252	78 274	72 134
Engagements reçus	86 869	210 846	1 252	298 967	111 471

Engagements donnés :

Au 30 septembre 2024, les autres engagements donnés sont principalement les suivants :

- **Sûretés bancaires :**

- Nantissement de premier rang sur un compte-titres donné par CP Holding SAS à Natixis, comprenant des actions de CP Resorts Exploitation France et CP Europe BV, garantissant la ligne de crédit renouvelable de 205 millions d'euros. La valeur dudit nantissement est de 103 808 milliers d'euros et correspond à la valeur comptable des titres ;

- Nantissement de droit néerlandais de premier rang sur les actions de CP Holding Belgique SAS, CP NL Holding B.V. et CP Germany Holding B.V. donné par CP Europe NV à Natixis, garantissant la facilité de crédit renouvelable de 205 millions d'euros. La valeur dudit nantissement est de 72 milliers d'euros et correspond à la valeur comptable des titres ;
 - Hypothèque donnée par la SNC Sud-Ouest Cottages à SOCFIM en garantie du remboursement du prêt de 38 780 milliers d'euros, du paiement de tous intérêts, frais et accessoires, et d'une manière générale de l'exécution de toutes les obligations incombant à SO Cottages en vertu dudit Prêt. L'hypothèque est à concurrence de 38 780 milliers d'euros en principal, plus tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 10 % du principal, soit un total de 42 658 milliers d'euros (cf. note 18 pour le détail de cette ligne d'emprunt);
 - Hypothèque donnée par la SNC Avoriaz Hermine Loisirs à BNP en garantie du remboursement du prêt de 12 500 milliers d'euros, du paiement de tous intérêts, frais et accessoires. L'hypothèque est à concurrence de 12 500 milliers d'euros en principal, plus tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 20 % du principal, soit un total de 15 000 milliers d'euros (cf. note 18 pour le détail de cette ligne d'emprunt).
- **Autres engagements donnés :**
- Villages Nature Tourisme SAS a conclu un contrat de concession avec Société Géothermale de Val d'Europe pour la construction et l'exploitation d'un réseau de géothermie. Dans le cadre de ce contrat, Villages Nature Tourisme SAS s'est engagée à verser une indemnité de 19 772 milliers d'euros en cas de résiliation anticipée du contrat. Pierres et Vacances SA s'est porté caution solidaire de Villages Nature Tourisme au profit de Société Géothermale de Val d'Europe en garantie du paiement par Villages Nature Tourisme SAS des sommes dues au titre de l'indemnité de résiliation ;
 - Une garantie à première demande de droit français émise par Pierre et Vacances S.A. dans le cadre du projet Eiffel et garantissant toutes les obligations de construction et d'aménagement du Preneur dans le cadre du programme de construction et de rénovation des installations centrales pour un montant maximum de 10 583 milliers d'euros (hors TVA) (120% du montant de l'investissement) ;
 - Une garantie automne à première demande d'un montant de 13 000 milliers d'euros consentie par Pierre et Vacances S.A. en faveur du Bailleur, à savoir la SCI Nature Equipements 1, pour garantir le paiement de la Créance de Loyer Reporté pendant la durée du Bail. Cette créance résulte de la conclusion d'un avenant au bail du 23 mai 2014 comprenant le réaménagement de certains termes et conditions dudit bail dont notamment des reports de loyer consentis par le Bailleur.

Engagements reçus :

Les garanties d'achèvement sont délivrées par les établissements bancaires dans le cadre des opérations de développement immobilier.

Les engagements de financement reçus délivrés par les établissements bancaires correspondent aux ouvertures de ligne de crédit, dont les principales caractéristiques sont détaillées dans le tableau ci-dessous:

(en millions d'euros)	Devise	Date de souscription	Date d'échéance	Engagement au 30/09/2024	Taux	Autres coûts liés
Ligne de crédit (RCF) – Corporate	EUR	18/07/2024	18/07/2029	205,0	Euribor + marge 3.25%	Commission d'utilisation de 0.10%/0.25%/050% et commission de non utilisation de 1.30%
Ligne de crédit – Pierre & Vacances Espagne	EUR	31/03/2021	31/03/2027	4,0	Euribor 12M + marge 1.75%	Commission de non utilisation de 1,25%
Ligne de crédit – Senioriales le Tampon	EUR	01/01/2023	31/12/2025	1,7	Euribor 3M + marge 1.80%	
TOTAL				210,7		

Les autres engagements reçus correspondent principalement aux engagements octroyés par des établissements bancaires au profit des sociétés d'exploitation immobilière et touristique. Ces engagements permettent à ces dernières d'obtenir les cartes professionnelles de gestion immobilière, de transaction sur immeubles, fonds de commerce et agences de voyages, afin d'exercer leur activité réglementée. Au 30 septembre 2024, le montant de ces engagements s'élève à 76 488 milliers d'euros.

Note 36 – Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration

Le montant global des jetons de présence attribué aux membres du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2023/2024 s'élève à 394 milliers d'euros comme au titre de l'exercice 2022/2023.

Depuis le 16 septembre 2022 et la finalisation des Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe, la société Pierre et Vacances SA verse directement à ses dirigeants mandataires sociaux (Georges Sampeur et Franck Gervais) les salaires et avantages relatifs à leur fonction.

Le tableau ci-dessous présente la rémunération brute versée à ces dirigeants mandataires sociaux sur l'ensemble des exercices concernés.

En euros	2023/2024	2022/2023
Rémunérations fixes ⁽¹⁾	850 000	850 057
Rémunérations variables ⁽²⁾	540 000	627 750
Autres ⁽³⁾	6 655	6 569
Rémunération en actions ⁽⁴⁾	-	-
TOTAL	1 396 655	1 484 376

(1) Rémunérations fixes et assimilées, montant versé y compris réintégration de l'avantage en nature lié à la mise à disposition d'une voiture de fonction

(2) Versement l'exercice suivant l'exercice au titre duquel elle est octroyée.

(3) Ce montant correspond aux avantages en nature comptabilisés au cours de l'exercice.

(4) Ce montant correspond à la charge annuelle liée aux attributions d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites (valorisation théorique effectuée sur la base du cours de l'action Pierre et Vacances à la date d'attribution).

Pour chacun d'entre eux, la détermination du montant de la prime variable est liée à la performance financière du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs ainsi qu'à l'atteinte d'objectifs personnels.

Note 37 – Transactions avec les parties liées

Les parties liées retenues par le Groupe sont :

- les membres des organes d'administration et de direction : leur rémunération et avantages assimilés sont présentés dans la note 36 ;
- les co-entreprises dont la méthode de consolidation est la mise en équivalence essentiellement composées des entités du pôle Adagio et des entreprises de co-promotions du pôle Senioriales (la liste complète de celles-ci est présentée en note 4).

Les principales transactions avec les sociétés liées regroupent :

- les facturations de loyer et de personnel administratif ;
- les achats de prestations d'assistance et de conseil.

Ces transactions sont conclues à des conditions normales de marché.

Les transactions avec les parties liées sont détaillées comme suit :

(en milliers d'euros)	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023
Chiffre d'affaires	3 769	5 929
Achats et services extérieurs	-22 694	-21 367
Autres charges et produits d'exploitation	-995	-999
Résultat financier	-1 339	1 056

Les créances et les dettes inscrites au bilan relatives aux parties liées sont les suivantes :

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Autres actifs financiers non courants	4 051	2 440
Clients et comptes rattachés	2 893	3 942
Autres actifs courants	838	2 756
Actifs financiers courants	15 752	15 210
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21 948	16 668
Passifs financiers courants	4 888	5 109

Les engagements hors bilan relatifs aux parties liées se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2024	30/09/2023
Engagements de loyers	15 383	14 313
Engagements donnés	15 383	14 313
Garanties d'achèvement	600	600
Engagements reçus	600	600

Note 38 – Honoraires des commissaires aux comptes

(en milliers d'euros)	Ernst & Young & Autres				Grant Thornton			
	Montant		%		Montant		%	
	2023/2024	2022/2023	2023/2024	2022/2023	2023/2024	2022/2023	2023/2024	2022/2023
Commissariat aux Comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1 789	1 705	84%	93%	338	346	98%	100%
<i>Émetteur</i>	355	344	17%	19%	297	299	86%	86%
<i>Filiales intégrées globalement</i>	1 434	1 361	67%	74%	41	47	12%	14%
Services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	333	136	16%	7%	7	-	2%	-
<i>Émetteur</i>	238	61	11%	3%	3	-	1%	-
<i>Filiales intégrées globalement</i>	95	75	5%	4%	4	-	1%	-
Total	2 122	1 841	100%	100%	345	346	100%	100%

(1) Cette rubrique reprend les diligences et prestations rendues à l'émetteur ou à ses filiales par les Commissaires aux Comptes ou les membres de leurs réseaux. Elles peuvent être requises par les dispositions légales ou fournies à la demande du Groupe ou de ses filiales, et s'inscrivent dans le respect des dispositions d'indépendance.

Note 39 – Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2023/2024

Conversion de la tranche 1 des ADP 2022-2

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, le capital social s'élève à 4 619 582,68 euros et se compose de 461 957 138 actions ordinaires, 1 000 ADP 2022 et 130 ADP 2022-2

Récapitulatif de la preuve électronique ValidSign

ID de la procédure de signature :

ID : y8K-sEHVfTosQOe8tGPEEBD71T4=
Nom : URD PVSA 2024 fr
Créé : 2025-mars-20 19:03:23 (GMT+01:00) CET
Effectué : 2025-mars-20 19:32:12 (GMT+01:00) CET
Document récapitulatif généré : 2025-mars-24 10:35:56 (GMT+01:00) CET
Statut Finalisé

Expéditeur :

Nom : isabelle Vittman cohen
isabelle.vittmancohen@groupepvcp.com

Documents :

URD PVSA 2024 fr 276 pages
Récapitulatif de la preuve électronique ValidSign 2 pages

Destinataires :

Nom : isabelle Vittman cohen
Email : isabelle.vittmancohen@groupepvcp.com
Rôle : Propriétaire
ID : 99t6lKxKjHgO

Nom : Franck Gervais
Email : franck.gervais@groupepvcp.com
Rôle : Destinataire1
ID : 49d66032-7c68-4176-b63e-bf685df36865
URD PVSA 2024 fr 1 signature (1 required, 0 optional)

Piste d'audit :

Date et heure	Destinataire	Action	Document	IP	Autre
2025-mars-20 19:31:58 (GMT+01:00) CET	Franck Gervais	Se connecter	S/O	104.47.30.126	
2025-mars-20 19:31:58 (GMT+01:00) CET	Franck Gervais	Session de signature pour destinataire	S/O	104.47.30.126	Session de signature pour destinataire : franck.gervais@groupepvcp.com (Franck Gervais)

2025-mars-20 19:31:59 (GMT+01:00) CET	Franck Gervais	Se connecter	S/O	81.65.144.10	
2025-mars-20 19:31:59 (GMT+01:00) CET	Franck Gervais	Session de signature pour destinataire	S/O	81.65.144.10	Session de signature pour destinataire : franck.gervais@groupepvcp.com(Franck Gervais)
2025-mars-20 19:32:04 (GMT+01:00) CET	Franck Gervais	Afficher	URD PVSA 2024 fr	81.65.144.10	
2025-mars-20 19:32:09 (GMT+01:00) CET	Franck Gervais	Cliquer pour signer	URD PVSA 2024 fr	81.65.144.10	Approbation : JW5QO2icYMwP
2025-mars-20 19:32:12 (GMT+01:00) CET	Franck Gervais	Confirmer	URD PVSA 2024 fr	81.65.144.10	
2025-mars-20 19:32:14 (GMT+01:00) CET	Franck Gervais	Afficher	URD PVSA 2024 fr	81.65.144.10	
2025-mars-20 19:32:32 (GMT+01:00) CET	Franck Gervais	Se connecter	S/O	13.94.246.192	
2025-mars-20 19:32:32 (GMT+01:00) CET	Franck Gervais	Session de signature pour destinataire	S/O	13.94.246.192	Session de signature pour destinataire : franck.gervais@groupepvcp.com(Franck Gervais)
2025-mars-24 10:34:32 (GMT+01:00) CET	isabelle Vittman cohen	Télécharger zip	S/O	163.116.176.61	