

PIERRE ET VACANCES

Société anonyme au capital de 4.619.895,95 €
Divisé en 461.989.595 actions de 0,01 €
Siège social : L'Artois – Espace Pont de Flandre
11 rue de Cambrai – 75947 PARIS Cedex 19
316 580 869 R.C.S. PARIS

(La « Société »)

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL

**ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
(ORDINAIRE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE)
DES ACTIONNAIRES EN DATE DU 12 FEVRIER 2026**

L'an deux mille vingt-six,
Le jeudi douze février, à 14 heures 30,

Les actionnaires de la société anonyme PIERRE ET VACANCES se sont réunis en Assemblée Générale Mixte (Ordinaire annuelle et extraordinaire), (l'« Assemblée »), au Handilab situé 84 Rue Charles Michels, 93200 Saint-Denis, sur convocation du Conseil d'administration et ont adopté les résolutions suivantes :

.../...

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE

.../...

Deuxième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 30 septembre 2025

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'administration,

décide d'affecter le résultat de l'exercice, se traduisant par une perte de 30 300 milliers d'euros en totalité au poste « report à nouveau », lequel est ainsi porté à un montant débiteur de 30 300 milliers d'euros.

L'Assemblée Générale **prend acte**, conformément aux dispositions légales, qu'il n'a pas été distribué de dividende au cours des trois derniers exercices.

Pour : 331 350 746 voix

Contre : 12 470 voix

Abstentions : 53 081 045 voix

La résolution est adoptée à 99,99 % des voix

.../...

Quatrième résolution

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 septembre 2025

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 30 septembre 2025,

approuve les comptes consolidés annuels de cet exercice, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Lesdits comptes consolidés de l'exercice clos le 30 septembre 2025 font apparaître un chiffre d'affaires consolidé de 1 866 553 milliers d'euros et un résultat net consolidé part du groupe de 33 669 milliers d'euros.

Pour : 331 291 970 voix

Contre : 8 274 voix

Abstentions : 53 144 017 voix

La résolution est adoptée à 99,99 % des voix.

.../...

Pour extrait certifié conforme à l'original

Le Directeur général exerçant les fonctions d'administrateur, Franck Gervais

Signé par :
Franck GERVAIS
AD194E786CD94FE...

PIERRE ET VACANCES

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Assemblée générale en date du 12 février 2026

Exercice clos le 30 septembre 2025

GRANT THORNTON

SAS d'Expertise Comptable et de
Commissariat aux Comptes
29 rue du Pont, 92200 Neuilly-sur-Seine

ERNST & YOUNG et Autres

Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International
29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine
S.A.S. au capital de € 2 271 184
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 2025

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 annuels de la société PIERRE ET VACANCES relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, 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 de la société à la fin de cet exercice.

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 annuels » 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 2024 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 APPRECIATIONS - POINTS CLES 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 annuels 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 annuels 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 annuels pris isolément.

Evaluation des titres de participation, prêts, créances, comptes courants rattachés et des provisions pour charges

Risque identifié

Au 30 septembre 2025, les titres de participation, prêts, créances et comptes courants rattachés sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 1 235,4, soit 96 % du total de l'actif. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport. Des provisions pour charges sont également constatées au passif du bilan pour M€ 333,8 afin de couvrir les situations nettes négatives de certaines filiales. Lorsque la valeur d'utilité de la filiale concernée est inférieure à la valeur nette comptable de ses titres, une provision pour dépréciation est comptabilisée. Elle est complétée, le cas échéant, par une provision pour dépréciation des autres éléments d'actifs détenus envers la filiale et/ou une provision pour charges. Comme indiqué dans la note 1 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité est déterminée par référence à la quote-part des valeurs d'entreprises minorées des dettes nettes des sociétés du groupe pour les sociétés concernées, ou à la quote-part des capitaux propres, le cas échéant. La valeur d'entreprise des sociétés est calculée, lorsque cela est possible, à partir de la méthode des flux de trésorerie nets futurs actualisés et de données de marché récemment observées. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborés par les responsables opérationnels et financiers des différentes *Business Lines*, selon la note précitée. Lorsque les prêts, créances et comptes courants rattachés présentent un risque de non-recouvrement, ces derniers sont dépréciés.

Compte tenu du poids des titres de participation, des prêts, créances et comptes courants rattachés et des provisions pour charges dans le bilan, et de la sensibilité des modèles d'évaluation aux hypothèses retenues, nous avons considéré la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation, du montant des provisions pour charges, et la recouvrabilité des prêts, créances et comptes courants rattachés comme un point clé de l'audit.

Notre réponse

Notre appréciation de ces évaluations est fondée sur le processus mis en place par la direction pour déterminer :

- la valeur d'utilité des titres de participation,
- le montant des provisions pour charges, ainsi que
- le caractère recouvrable des prêts, créances et comptes courants rattachés.

Nos travaux ont notamment consisté à :

- apprécier les principales hypothèses sous-tendant les projections de flux de trésorerie, telles que le taux de croissance à long terme et le taux d'actualisation retenus, sur lesquels repose l'estimation de la valeur d'entreprise, en incluant des experts en évaluation dans notre équipe d'audit ;
- rapprocher les dettes nettes utilisées pour déterminer la valeur d'utilité avec celles figurant dans les comptes des sociétés concernées ;
- vérifier l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité ;
- dans les cas où la valeur d'utilité des sociétés est fondée sur la quote-part des capitaux propres, rapprocher les quotes-parts retenues par la direction avec les comptes de ces sociétés ou les données extraites des comptes consolidés ;
- contrôler que le montant des provisions pour charges constatées au passif du bilan couvre les situations nettes négatives de certaines filiales ;
- apprécier le caractère approprié des informations présentées dans l'annexe aux comptes annuels.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

AUTRES VERIFICATIONS OU INFORMATIONS PREVUES PAR LES TEXTES LEGAUX ET REGLEMENTAIRES

Format de présentation des comptes annuels 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 annuels 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.

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

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels 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. Antérieurement, le cabinet AACE Ile-de-France, membre du réseau GRANT THORNTON, était commissaire aux comptes depuis 1988.

Au 30 septembre 2025, le cabinet Grant Thornton était dans la dixième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la trente-sixième année, dont vingt-sept années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

RESPONSABILITES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;
- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

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 annuels 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.

Le 19 décembre 2025 à Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense

Les commissaires aux comptes

GRANT THORNTON

*Membre français de Grant Thornton
International*

ERNST & YOUNG et Autres

Ludivine MALLET

Associée

Sébastien HUET

Associé

Pierre et Vacances SA

**États financiers
au 30 Septembre 2025**

Groupe
Pierre & Vacances
CenterParcs

PIERRE & VACANCES SA
Etats financiers au 30 septembre 2025

COMPTE DE RESULTAT Première partie (en milliers d'euros)

COMPTE DE RESULTAT - partie 1 (en milliers d'euros)	Notes	2024/2025	2023/2024
Production vendue de services		32 818	30 734
CHIFFRE D'AFFAIRES NET		32 818	30 734
Production immobilisée		-	-
Reprises d'amortissements et de provisions, transfert de charges	13	3 148	11 996
Autres produits		36	794
PRODUITS D'EXPLOITATION		36 002	43 524
Autres achats et charges externes		34 504	43 360
Impôts, taxes et versements assimilés		538	670
Salaires et traitements		3 177	3 217
Charges sociales		1 598	1 877
Dotations aux amortissements sur immobilisations		1 096	1 029
Dotations relatives aux charges à répartir		570	108
Dotations aux provisions sur immobilisations		-	-
Dotations aux provisions sur actif circulant		-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges		-	-
Autres charges		384	395
CHARGES D'EXPLOITATION		41 866	50 656
RESULTAT D'EXPLOITATION	10	(5 864)	(7 132)
Produits financiers de participations		-	-
Produits des autres valeurs mobilières		4 700	5 131
Autres intérêts et produits assimilés		19 383	35 431
Reprises sur provisions et transferts de charges		26 870	15 855
Différences positives de change		-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		51	15
PRODUITS FINANCIERS		51 004	56 432
Dotations financières aux amortissements et provisions		64 425	19 440
Intérêts et charges assimilées		15 242	34 231
Différences négatives de change		-	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		22	24
CHARGES FINANCIERES		79 689	53 695
RESULTAT FINANCIER	11	(28 686)	2 736
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		(34 550)	(4 395)

PIERRE & VACANCES SA
 Etats financiers au 30 septembre 2025

COMPTE DE RESULTAT Deuxième partie (en milliers d'euros)

COMPTE DE RESULTAT - partie 2 (en milliers d'euros)	Notes	2024/2025	2023/2024
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital		5 758	-
Reprises sur provisions et transferts de charges		523	523
Opérations sur titres FIDUCIE		-	794 638
PRODUITS EXCEPTIONNELS		6 281	795 160
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		6 395	8 949
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		5 805	-
Dotations aux amortissements et provisions		-	-
Opérations sur titres FIDUCIE		-	794 638
CHARGES EXCEPTIONNELLES		12 200	803 586
RESULTAT EXCEPTIONNEL	12	(5 919)	(8 426)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		19	-
Impôts sur les bénéfices	14	(10 187)	(13 923)
TOTAL DES PRODUITS		93 287	895 116
TOTAL DES CHARGES		123 587	894 015
RESULTAT NET		(30 300)	1 102

PIERRE & VACANCES SA
 Etats financiers au 30 septembre 2025

BILAN ACTIF (en milliers d'euros)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	Net 30/09/2025	Net 30/09/2024
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1	2 030	2 106
Marques, concessions, brevets		1 271	1 099
Fonds de commerce		-	-
Immobilisations incorporelles en cours		759	1 007
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1	1 445	1 672
Agencements divers		36	55
Matériel de bureau et informatique, mobilier		1 409	1 617
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1,2,3 & 19	954 537	1 015 647
Participations et créances rattachées		947 248	997 539
Prêts et autres immobilisations financières		7 289	18 108
ACTIF IMMOBILISE		958 012	1 019 425
Avances, acomptes versés sur commandes		143	147
Créances clients et comptes rattachés	3 & 5	22 071	12 338
Autres créances	3 & 5	303 802	271 593
Valeurs mobilières de placement	6	210	201
Disponibilités	6	110	88
ACTIF CIRCULANT		326 336	284 367
Charges constatées d'avance	3 & 4	2 067	3 397
Charges à répartir sur plusieurs exercices		1 984	2 549
TOTAL GENERAL		1 288 399	1 309 738

PIERRE & VACANCES SA
 Etats financiers au 30 septembre 2025

BILAN PASSIF (en milliers d'euros)

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes	Net 30/09/2025	Net 30/09/2024
Capital		4 620	4 545
Primes d'émission, de fusion		833 844	870 248
Réserve légale		9 802	9 802
Réserves réglementées		-	-
Autres réserves		2 233	2 308
Report à nouveau		-	(37 577)
Résultat de l'exercice		(30 300)	1 102
CAPITAUX PROPRES	7	820 199	850 427
Provisions pour risques		952	1 474
Provisions pour charges		333 792	344 504
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2	334 744	345 978
Emprunts obligataires		-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		-	-
Emprunts et dettes financières diverses	3 & 9	80 426	84 299
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 & 5	30 340	18 642
Dettes fiscales et sociales	3	5 577	4 076
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3	-	-
Autres dettes	3	16 711	5 694
Produits constatés d'avance	3 & 4	402	622
DETTES		133 456	113 333
TOTAL GENERAL		1 288 399	1 309 738

Les comptes annuels de Pierre et Vacances SA sont établis conformément aux principes comptables généralement admis en France et selon les dispositions du Plan Comptable Général. Ces comptes annuels ont été arrêtés le 2 décembre 2025 par le Conseil d'Administration.

La société Pierre et Vacances SA - SIREN 316580869 dont le siège social est situé au 11, rue de Cambrai à Paris 19^{ème} arrondissement (Bâtiment L'Artois – Espace Pont de Flandre), établit des comptes consolidés en qualité de société tête de Groupe. Ses comptes annuels individuels sont intégrés dans les comptes consolidés du GROUPE PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025

La préparation des états financiers implique la prise en compte d'estimations et d'hypothèses par la Société qui peuvent affecter la valeur comptable de certains éléments d'actif et de passif, de produits et de charges, ainsi que des informations données dans les annexes. La Direction détermine ces estimations et hypothèses en fonction de l'expérience passée, de la situation économique actuelle et d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances. À chaque clôture, ces hypothèses et estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées ont évolué ou si de nouvelles informations sont à disposition de la Direction.

Les principales estimations et les principaux jugements faits par la Direction pour l'établissement des états financiers concernent la valorisation des titres de participation ainsi que le montant des provisions pour risques et charges associées.

1 - Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de Pierre et Vacances SA ont été établis en conformité avec les dispositions du Code de Commerce (articles L. 123-12 à L. 123-28), du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date d'arrêt desdits comptes annuels.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes sociaux de l'exercice clos au 30 septembre 2025 sont identiques à ceux de l'exercice clos le 30 septembre 2024

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base qui ont pour objet de fournir une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'entreprise :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices ;
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base, retenue pour l'évaluation des éléments inscrits à l'actif du bilan, est, selon les cas, celle du coût historique ou de la valeur d'apport.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention contraire, les montants sont exprimés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche.

a) Les immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont comptabilisées pour leur coût d'acquisition constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement rattachables.

Licences, logiciels

Il s'agit des licences informatiques et de logiciels utilisés par la Société pour les besoins des activités du Groupe.

Mali de confusion

Les valeurs inscrites en mali de confusion proviennent d'opérations de restructuration interne pour un total de 19 470 milliers d'euros qui ont été intégralement provisionnées. La dépréciation étant définitive, elle ne fera l'objet d'aucune reprise.

Immobilisations incorporelles en cours

Il s'agit principalement des logiciels relatifs aux projets informatiques générés en interne, ainsi que des logiciels non encore mis en service.

Les dépenses de développement de nouveaux projets sont immobilisées dès lors que les critères suivants sont strictement respectés :

- le projet est nettement identifiable ;
- les coûts qui s'y rapportent sont individualisés et estimés de façon fiable ;
- la faisabilité technique du projet est démontrée et la Société a l'intention et la capacité financière de terminer le projet et de l'utiliser ;
- il est probable que le projet développé générera des avantages économiques futurs qui bénéficieront à la Société.

Les frais de développement ne répondant pas à ces critères sont enregistrés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

Les immobilisations incorporelles à durée de vie définie sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée de vie prévue, leurs amortissements sont constatés en charges d'exploitation :

Licenses et logiciels	5 ans
-----------------------	-------

b) Les immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées pour leur coût d'acquisition. Le coût d'acquisition comprend le prix d'acquisition, les frais directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue par la Direction ainsi que les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à la construction ou à la production des actifs.

Agencements et installations

Il s'agit principalement de constructions et agencements liés aux locaux du siège administratif.

Matériel de bureau et informatique

Il s'agit principalement du matériel de bureau et du matériel informatique liés aux locaux du siège administratif.

Les amortissements sont constatés en charges d'exploitation et calculés suivant le mode linéaire, en fonction de leur durée de vie prévue :

Agencements et installations générales	10 ans
Matériel de bureau et informatique	3 à 10 ans

c) Provisions sur immobilisations

À chaque clôture, la Société apprécie s'il existe un indice quelconque de perte de valeur des actifs corporels et incorporels. Les indices de perte de valeur sont l'obsolescence, la dégradation physique, les changements importants dans le mode d'utilisation, les performances inférieures aux prévisions, la chute des revenus et autres indications externes. Si tel est le cas, la Société détermine la valeur actuelle de ces actifs et la compare à leur valeur nette comptable pour calculer une éventuelle dépréciation.

La valeur actuelle est la valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage.

d) Titres de participation, prêts, créances et comptes courants rattachés

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport. Les frais d'acquisition sont comptabilisés en compte de résultat.

A chaque clôture, la valeur d'utilité est déterminée par référence à la quote-part des valeurs d'entreprises minorées des dettes nettes des sociétés du Groupe pour les entités concernées, ou à la quote-part des capitaux propres le cas échéant.

Dans le cadre des tests de dépréciation, le Business Plan Groupe, établi par le Management et approuvé par le Conseil d'Administration du 9 septembre 2025 a été utilisé. Il intègre des axes stratégiques dans la continuité de ceux du précédent plan Réinvention, notamment :

- *un focus sur le tourisme local à impact positif ;*
- *un investissement dans les parcs et résidences visant à améliorer l'expérience et la satisfaction clients ;*
- *un développement responsable tourné vers l'"asset light" ;*
- *une politique continue d'optimisation des coûts ;*
- *un investissement fort dans la visibilité et l'attrait des marques du Groupe.*

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 ;*
- *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 à 10 ans des pays dans lesquels le Groupe opère et de caractéristiques sectorielles, notamment pour évaluer la prime de risque, le coût marginal d'endettement et le niveau de levier.

Lorsque la valeur d'utilité de la filiale concernée est inférieure à la valeur nette comptable de ses titres, une provision pour dépréciation est constituée. Les dotations et reprises de provisions pour dépréciation sont comptabilisées en résultat financier. Ces dépréciations sont éventuellement complétées de provisions pour dépréciations sur les autres éléments actifs détenus envers la filiale et/ou en provision pour charges.

Principales hypothèses retenues pour l'exercice 2025 :

	30/09/2025	30/09/2024
Taux d'actualisation	9,5%	9,5%
Taux de croissance long terme	2,20%	2,20%

Les prêts, créances et comptes courants sont comptabilisés à leur valeur nominale ou à leur valeur d'apport. L'ensemble de ces éléments est déprécié lorsqu'il existe un risque de non-recouvrement.

e) Les autres immobilisations financières

Ce poste comprend pour l'essentiel le montant des dépôts versés auprès de nos partenaires.

Les autres immobilisations financières sont évaluées à leur valeur nominale. L'ensemble de ces éléments est déprécié le cas échéant s'il existe un risque de non-recouvrement.

f) Les créances et dettes

Les créances et dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Les comptes courants sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport.

Une provision pour dépréciation est pratiquée, lorsque la valeur d'inventaire de la créance est inférieure à la valeur comptable des créances, c'est-à-dire lorsqu'un débiteur présente des risques de non-solvabilité, conteste le bien-fondé des créances ou connaît des retards de paiements inhabituels. Les dépréciations sont fondées sur une appréciation individuelle de ce risque de non-recouvrement.

Pour les comptes courants la dépréciation tient compte notamment de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

g) Valeurs mobilières de placement et trésorerie

La trésorerie correspond aux soldes bancaires.

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées globalement au plus bas de leur coût d'acquisition ou de leur valeur de marché.

h) Actions propres et attributions d'actions gratuites

Les actions Pierre et Vacances auto-détenues sont comptabilisées à leur coût d'acquisition à l'actif du bilan comme valeurs mobilières de placement. Elles sont acquises soit dans le cadre d'un programme d'attribution d'actions aux salariés soit dans le cadre de l'animation du marché conformément au contrat de liquidité existant. Une provision pour dépréciation est constatée lorsque la valeur de marché est inférieure au coût d'acquisition. Cette provision pour dépréciation n'est valable que pour les actions propres achetées dans le cadre de l'animation du marché.

i) Instruments financiers et comptabilité de couverture

Dérivés en positions ouvertes isolées (POI)

Les dérivés mis en place par Pierre et Vacances SA sont souscrits uniquement à des fins de couverture. Dans certains cas exceptionnels où les dérivés ne satisfont pas les critères pour être qualifiés de couverture, ces derniers sont qualifiés de « position ouverte isolée » et suivent le mode de comptabilisation suivant :

- la valeur de marché est inscrite au bilan ;
- les dérivés en moins-value latente font l'objet d'une provision ;
- les gains et pertes réalisés sont enregistrés dans le résultat financier.

Au 30 septembre 2025, il n'existe pas de position ouverte isolée.

j) Provisions pour risques et charges

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe, à la clôture de l'exercice, une obligation 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. 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.

k) Opérations en devises et risque de change

Les transactions en devises étrangères sont enregistrées à l'origine sur la base du cours du jour en date de l'opération.

La société Pierre et Vacances SA réalise la quasi-totalité de ses flux financiers dans la zone euro et ne présente, par conséquent, qu'un risque de change très limité.

l) Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la Société correspond au montant des prestations de services rendus à ses filiales ainsi qu'à des refacturations de charges. Les prestations de service sont comptabilisées au moment où le service est rendu et les refacturations sont réalisées trimestriellement sur la base des factures reçues par la Société.

La société Pierre et Vacances facture essentiellement :

- 1) des « management fees » correspondant aux services rendus par les fonctions centrales du Groupe aux filiales (notamment en termes de Ressources Humaines, de Juridique ou de Finance) ;
- 2) des services de cautionnement lorsque la filiale a besoin d'une caution de la société mère du Groupe dans le cadre de ses activités ;

Et refacture :

- 1) des loyers au titre de l'occupation des locaux du siège social du Groupe, situé à Paris dans le 19^{ème} arrondissement ainsi que les charges associées ;
- 2) des charges d'utilisation de contrats et de licences informatiques lorsque c'est la Société qui a contractualisé directement avec le prestataire informatique pour le compte du Groupe.

m) Impôts sur les sociétés

Pierre et Vacances bénéficie du régime d'intégration fiscale défini par la loi française du 31 décembre 1987. Ce régime permet sous certaines conditions, de compenser les résultats fiscaux des sociétés bénéficiaires par les déficits des autres sociétés. Le régime applicable est celui défini aux articles 223 A et suivants du CGI.

Pierre et Vacances SA est la mère du groupe d'intégration fiscale qu'elle a constitué depuis le 1^{er} octobre 1996. Chaque filiale française intégrée dans ce groupe fiscal supporte l'impôt sur les sociétés qui lui est propre. Le boni ou mali de l'intégration fiscale est porté en totalité dans le bilan de la société Pierre et Vacances.

Les sociétés membres de ce groupe d'intégration au 30 septembre 2025 sont :

- Pierre et Vacances SA,
- ALP Agence,
- Boost YI,
- Cîmes et Neige,
- Cîmes Val Thorens,
- Club Hôtel SARL,
- Club Hôtel Multivacances SAS,
- Curchase SAS,
- CP Distribution SAS,
- CP Exploitation France SAS,
- CP Holding,
- City Holding,
- Filao SAS,
- La France du Nord au Sud SAS,
- Lab Sénioriales SAS,
- Lac et Montagne Immo,
- Maeva Gestion SARL (Ex Société de Gestion de Mandats SARL),
- Maeva Holding SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXIX SAS),
- Maeva PI,
- My Home,
- Agence du PIC du Midi,
- Pierre et Vacances Conseil Immobilier SAS,
- Pierre et Vacances Courtage SARL,
- Pierre et Vacances Développement SAS,
- Pierre et Vacances FI SNC,
- Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS,
- Pierre et Vacances Sénioriales Gestion Immobilière Investissement SAS,
- Pierre et Vacances Sénioriales Production SAS,
- Pierre et Vacances Sénioriales Programmes Immobiliers SAS,
- Pierre et Vacances Transactions SARL,
- Pro à pro Immo,
- PV Distribution SA,
- PV Exploitation France SAS,
- PV-CP City SAS,
- Pierre & Vacances Investissement 55,
- Pierre & Vacances Investissement 56,
- PV-CP Gestion Exploitation SAS,
- PV-CP Immobilier Holding SAS,
- PV Holding SAS (ex PV Résidences et Resorts France SAS),
- PV Sénioriales Exploitation SAS,
- PV Sénioriales Promotion et Commercialisation SAS,
- SGRT SARL,
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Guadeloupe SAS,
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Martinique SAS,
- Sogire SA,
- Villages Nature Tourisme SAS.

2 - Faits marquants de l'exercice

2.1 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 Brémont en 7 500 000 actions ordinaires nouvellement émises. La valeur de ces nouvelles actions a été prélevée sur les réserves.

A la suite de cette opération, il reste 1 000 ADP 2022 et 130 ADP 2022-2 dans le capital social de Pierre et Vacances S.A.

2.2 Attribution gratuite d'actions au bénéfice de salariés du Groupe

Le 30 mars 2023, le Conseil d'Administration a arrêté le principe de l'attribution gratuite d'un maximum de 5 453 143 actions ordinaires de la Société en trois tranches au bénéfice de managers du Groupe. Le même Conseil a attribué une première tranche qui représente 1 627 890 actions. Le Conseil du 2 décembre 2024 a arrêté l'attribution des deuxième et troisième tranches pour un total de 3 738 810 actions. Ces actions nouvelles ou existantes seront acquises le 2 décembre 2026 en fonction de conditions de performance définies en 2023 et de la présence des bénéficiaires.

2.3 Revue des options stratégiques

Pierre et Vacances SA a annoncé le 18 juin 2025 que son Conseil d'administration a décidé d'engager une revue des options stratégiques du Groupe. Cette décision fait suite au succès du plan d'affaires présenté en 2021 « RéInvention » exécuté en avance. Cette démarche a pour objectif d'explorer l'éventail des opportunités afin de valoriser pleinement le potentiel du Groupe, et pourrait le cas échéant aboutir à des évolutions actionnariales.

Dans cette perspective, le Groupe a mandaté Morgan Stanley et BNP Paribas en qualité de conseils financiers pour l'accompagner dans l'analyse et, le cas échéant, la mise en œuvre de ses options stratégiques.

En parallèle, le Groupe a mis à jour son plan d'affaires pluriannuel et a annoncé le 29 septembre 2025 son objectif d'atteindre d'ici 2030 un EBITDA de 270 millions d'euros. Ce nouveau plan d'affaires intègre, au-delà de la création de valeur générée par la poursuite du plan « RéInvention », des leviers identifiés dans le cadre de la revue des options stratégiques du Groupe. La revue des options stratégiques a par ailleurs mis en évidence des opportunités additionnelles, y compris de croissance externe, susceptibles de révéler le plein potentiel du Groupe et celui de ses marques en cas d'évolution capitalistique et de financements complémentaires.

2.4 Cessions, liquidations de participations significatives au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a cédé les participations suivantes :

• Fusion de la société PV Marques dans les comptes de la société filiale PV Holding

En lien avec les opérations de réorganisation du Groupe pour repositionnement des marques dédiées à la Business line « Pierre et Vacances », la société Pierre et Vacances SA a procédé sur l'exercice à la cession de sa filiale Pierre & Vacances Marques SAS au bénéfice de la société PV Holding SAS par voie de fusion absorption simplifiée ;

Cette opération réalisée au cours de l'exercice a eu pour conséquence chez Pierre et Vacances SA le transfert de la valeur des titres détenus sur la société PV Marques et représentant 100% du capital social par une augmentation de la valeur des titres de la société PV Holding pour un montant équivalent de 44 134 milliers d'euros. Les 51 606 408 titres de PV Holding représentant 100% du capital et entièrement détenus par la Société restent quant à eux inchangés ;

• Dissolution – Liquidation de la société PV Maroc

La dissolution anticipée de la société PV Maroc, décidée le 30 septembre 2023 a fait l'objet d'une clôture de liquidation en date du 30 octobre 2024.

En conséquence, les opérations suivantes ont été constatées dans les comptes de Pierre et Vacances sur l'exercice clos le 30 septembre 2025 :

- sortie de la valeur des titres de 100% de la filiale pour 5 751 milliers d'euros et reprise de la provision pour dépréciation correspondante d'un montant équivalent,

- abandon de la valeur du compte courant détenu par la Société pour 1 144 milliers d'euros et reprise de la provision pour dépréciation d'un montant équivalent ;

- **Fusion simplifiée de la société EFB- CP Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GMBH**

La fusion simplifiée de la société EFB- CP Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GMBH au bénéfice de la filiale Center Parcs, PVCP Holding Germany réalisée au cours de l'exercice, et qui s'est traduite dans les comptes de la Société par une mise au rebut des titres détenus représentant 47 milliers d'euros.

3 - Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat

Note 1. – Actif immobilisé

IMMOBILISATIONS	30/09/2024	Acquisitions	Sorties	Redassement	30/09/2025
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
- Logiciels et licences	6 789			641	7 430
- Marques	-				-
- Fonds de commerce	19 470				19 470
- Immobilisations incorporelles en cours	1 006	759		-1 006	759
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	27 265	759	-	-365	27 659
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
- Agencements et installations	4 479				4 479
- Matériel de bureau et informatique	4 567			365	4 932
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	9 046	-	-	365	9 411
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
- Participations et créances rattachées	1 750 036	49 136	-5 805	-49 134	1 744 233
- Prêts et autres immobilisations financières	20 107	2 415	-13 234		9 288
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 770 143	51 551	-19 039	-49 134	1 753 521
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	1 806 454	52 310	-19 039	-49 134	1 790 592
AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
- Logiciels et licences	5 689	504		-34	6 159
- Fonds de commerce	19 470				19 470
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	25 159	504	-	-34	25 629
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
- Agencements et installations	4 423	20			4 443
- Matériel de bureau et informatique	2 950	573			3 523
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 373	573	-	-	7 966
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
- Participations et créances rattachées	752 499	50 245	-5 759		796 985
- Prêts et autres immobilisations financières	2 000				2 000
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	754 499	50 245	-5 759	-	798 985
TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	787 031	51 322	-5 759	-34	832 580

Prêts et autres immobilisations financières.

Les variations des prêts et autres immobilisations financières sur l'exercice correspondent principalement :

- au remboursement Set PV España auprès de Pierre et Vacances SA pour 4 000 milliers d'euros,
- au remboursement du solde du dépôt placé en fiducie pour un montant de 5 000 milliers d'euros,
- aux intérêts courus sur le prêt Village Nature Tourisme à la clôture pour 2 365 milliers d'euros contre 2 594 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent,
- ainsi qu'aux intérêts courus au 30 septembre 2024 pour 1 462 milliers d'euros sur le prêt Snc l'Épinette et entièrement payés à la clôture de l'exercice.

Tableau du suivi des titres, participations et mouvements de l'exercice 2024-2025

SOCIETE	SITUATION AU 30/09/24			SITUATION AU 30/09/25			Variations		
	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes	Augmentation	Diminution	Dotations Reprises
PV-CP IMMOBILIER HOLDING	128 965	128 965	-	128 965	128 965	-	-	-	-
PV COURTAGE	8	-	8	8	-	8	-	-	-
CURCHASE (ex PVI 46)	10	-	10	10	-	10	-	-	-
PV MARQUES	49 134	-	49 134	-	-	-	-	49 134	-
ADAGIO SAS	500	-	500	500	-	500	-	-	-
MULTI RESORTS HOLDING BV	18	-	18	18	-	18	-	-	-
PV MAROC	5 758	5 758	-	-	-	-	-	5 758	-5 758
VILLAGES NATURE DE VAL D'EUROPE	112 943	112 483	461	112 943	112 853	91	-	-	370
EFB-CP Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GMBH	47	-	47	-	-	-	-	47	-
PV-CP CHINA HOLDING BV	2 718	2 718	-	2 718	2 718	-	-	-	-
PVI 55	10	-	10	10	-	10	-	-	-
PVI 56	10	-	10	10	-	10	-	-	-
CITY HOLDING	29 557	-	29 557	29 557	-	29 557	-	-	-
PV HOLDING	495 613	495 613	-	544 747	528 119	16 628	49 134	-	32 506
CP HOLDING	794 638	-	794 638	794 638	-	794 638	-	-	-
MAEVA HOLDING	13 664	-	13 664	13 664	13 664	-	-	-	13 664
MAEVA PI SAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PVCP GESTION EXPLOITATION	10 593	6 889	3 704	10 593	10 593	-	-	-	3 704
GIE PV CP SERVICES HOLDING	2	2	-	2	2	-	-	-	-
PV FI	80 408	-	80 408	80 408	-	80 408	-	-	-
PV SERVICES	42	42	-	42	42	-	-	-	-
VILLAGES NATURE MANAGEMENT	17	17	0	17	17	0	-	-	-
GUESTUP	23	-	23	23	-	23	-	-	-
PASTEL	15	13	2	15	13	2	-	-	-
DIVERS	2	-	2	2	-	2	-	-	-
Total des titres de participations et créances rattachées	1 724 695	752 499	972 196	1 718 892	796 986	921 906	49 134	54 938	44 487

Les mouvements significatifs de la période s'expliquent de la manière suivante :

- Cession de 100% des titres de PV Marques par voie de fusion absorption dans les comptes de la filiale PV Holding pour leur valeur nette comptable d'un montant de 44 134 milliers d'euros. A l'issue de cette opération, la valeur des titres de PV holding a été augmentée d'un montant équivalent,
- Dissolution, par liquidation de la société PV Maroc pour une valeur brute des titres représentant 5 758 milliers d'euros et entièrement provisionnés à la date de l'opération,
- Dotation aux provisions pour dépréciation des titres des sociétés PV Holding, Maeva Holding et PV-CP Gestion Exploitation pour respectivement 32 506 milliers d'euros, 13 664 milliers d'euros et 3 704 milliers d'euros.

Certaines participations sont par ailleurs assorties d'une provision pour situation nette négative lorsque les pertes attendues sur la structure sont au-delà de la valeur des titres (cf. note 2).

Liste des filiales et participations

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres autres que le capital (hors résultat)	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
FILIALES (plus de 50 % du capital détenu)										
PV-CP Immobilier Holding	31	-308 332	100,0 %	128 965	0	0	-	5	-20 090	-
Pierre et Vacances FI SNC	358	74 488	99,9 %	80 408	80 408	271 208	-	-	15 324	-
Curchase SAS	10	2 111	100,0 %	10	10	-	-	1 141	128	-
Multi-Resorts Holding BV	18	54	100,0 %	18	18	-	-	-	-28	-
PVCP CHINA HOLDING BV	2 718	-13 717	100,0 %	2 718	-	-	-	-	-871	-
Pierre et Vacances Investissement 55 SAS	10	-	100,0 %	10	10	-	-	-	-	-
Pierre et Vacances Investissement 56 SAS	10	-	100,0 %	10	10	-	-	-	-	-
City Holding	29 555	198	100,0 %	29 557	29 557	-	-	-	-107	-
PVCP Gestion Exploitation	4 142	-1 538	100,0 %	10 593	0	-	-	8 887	-4 179	-
CP Holding	86 050	652 924	100,0 %	794 638	794 638	-	-	104 105	-400 281	-
Maeva Holding SAS	13 664	-25 300	100,0 %	13 664	-	-	-	2 900	-8 130	-
PV Italia SRL	31	-966	100,0 %	0	0,30	-	-	-	23	-
PV Holding	7 741	87 704	100,0 %	544 747	16 627	-	-	39 219	-90 141	-
SOCIEDAD DE EXPLOTACION TURISTICA PIERRE ET VACANCES ESPANA S.L.	3	9	100,0 %	-	-	1 633	-	117 971	715	-
Pierre et Vacances Courtage SARL	8	6 305	99,8 %	8	8	-	-	1 479	1 063	-
Village Nature Tourisme SAS	23 124	-36 571	100,0 %	-	-	8 000	-	80 656	-23 454	-
FILIALES (plus de 10 % du capital détenu)										
GIE PV-CP Services	150	2	24,0 %	42	-	-	-	-	7	-
GIE PV-CP Services Holding	10	-	20,0 %	2	-	-	-	-	-11	-
Adagio SAS	1 000	13 665	50,0 %	500	500	-	-	116 368	9 700	-
Les Villages Nature de Val d'Europe SAS	1 189	-730	50,0 %	112 943	91	-	-	0	-370	-
GuestUp	50	670	45,0 %	23	23	-	-	3 790	366	-
Villages Nature Management SARL	5	-10	50,0 %	17	-	-	-	0	-2	-
Totaux				1 718 873	921 900	280 841				

Note 2. – Provisions

	30/09/2024	Augmentations (dont apports)	Diminutions Utilisées	Diminutions Non utilisées	30/09/2025
Fonds commercial	19 470				19 470
Titres de participation	752 500	50 245	5 759		796 986
Prêts et autres immobilisations financières	2 000				2 000
TOTAL Provisions Actifs immobilisés	773 970	50 245	5 759	-	818 456
Créances clients					
Comptes courants	1 144		1 144		-
Titres PV SA auto-détenus	1 354			25	1 329
TOTAL Provisions Actifs circulants	2 498	0	1 144	25	1 329
TOTAL PROVISIONS ACTIF	776 468	50 245	6 903	25	819 784
Provisions pour risques	1 474		522		952
Provisions pour charges	344 504	14 180		24 892	333 792
TOTAL Provisions Risques et Charges	345 978	14 180	522	24 892	334 744
TOTAL PROVISIONS PASSIF	345 978	14 180	522	24 892	334 744

Les provisions à l'actif du bilan s'expliquent par :

- des provisions pour dépréciation des actifs immobilisés pour :
 - 19 470 milliers d'euros déjà présents à l'ouverture de l'exercice, liés au maintien de la provision pour dépréciation des valeurs de fonds de commerce provenant d'opérations de restructurations internes,
 - 796 986 milliers d'euros de provisions pour dépréciation des titres dont 50 245 milliers d'euros dotés au titre de l'exercice (32 506 milliers d'euros relatifs à PV Holding, 13 664 milliers d'euros concernant la filiale Maeva Holding, 3 704 milliers d'euros sur PV-CP Gestion Exploitation et 370 milliers d'euros pour Village Nature du Val d'Europe),
 - 5 758 milliers d'euros de reprise de provision sur titres de la filiale PV Maroc liquidée sur l'exercice ;
- la reprise de provision pour dépréciation du compte courant de PV Maroc pour 1 144 milliers d'euros,
- la provision pour dépréciation des titres Pierre et Vacances SA calculée sur la base des 86 967 actions auto-détenues pour un montant de 1 329 milliers d'euros, dont 25 milliers d'euros de reprises sur l'exercice.

Les provisions au passif du bilan s'expliquent par :

- une provision pour risque de 952 milliers d'euros liée à la restructuration des locaux du siège social ayant amené la restitution des locaux d'un étage du bâtiment B utilisés par les collaborateurs du Groupe. Sur l'exercice, la reprise de 522 milliers d'euros correspond aux charges de loyers réglées au titre de l'exercice 2024-2025,
- des provisions pour charges servant à couvrir les situations nettes négatives des filiales et s'expliquant comme suit :

Filles de PVSA (en milliers d'euros)	30/09/2024	Dotations	Reprises Utilisées	Reprises Non Utilisées	30/09/2025
PVCP Immobilier Holding	323 125			17 524	305 601
PV-CP China Holding BV	13 592	2 309			15 901
Maeva Holding	-	11 870			11 870
PV SRL	483			63	420
PV Holding	7 305	-		7 305	-
TOTAL	344 504	14 179	-	24 892	333 792

Note 3. – Etat des échéances des créances et dettes

Créances	Montant	Exigibilité	
		Moins d'un an	Plus d'un an
Autres immobilisations financières dont :	9 289	2 427	6 862
- Dépôt de Garantie Village Nature Tourisme	4 192		4 192
- Prêts envers PASTEL	2 000		2 000
- Dépôt de Garantie SAS NATURE HEBERGEMENT	670		670
- Autres	2 427	2 427	
Avances et acomptes versées sur commandes	143	143	-
Créances Clients et comptes rattachés :	22 071	22 071	-
- Factures à établir - clients groupe	20 732	20 732	-
- Clients Groupe	1 263	1 263	-
- Autres	76	76	-
Autres créances :	303 802	303 802	-
- Comptes courants	280 841	280 841	-
- Etat et autres collectivités publiques	15 363	15 363	-
- Autres Créances et divers comptes débiteurs	7 598	7 598	-
Charges constatées d'avance	2 067	2 067	-
TOTAL	337 372	330 510	6 862

Les créances en comptes courants sont essentiellement composées d'une part par la créance envers la société Pierre et Vacances FI SNC, filiale de Pierre et Vacances SA, qui assure la gestion centralisée de la trésorerie de l'ensemble des filiales du Groupe, et par les créances envers les sociétés Village Nature Tourisme et PV Espana d'autre part.

Les créances sur l'Etat et autres collectivités publiques correspondent principalement aux crédits de TVA et aux demandes de remboursement de TVA acquis dans le cadre du groupe de TVA consolidé constitué dont la société Pierre et Vacances est la tête, ainsi qu'aux droits à récupération de la TVA relatives aux provisions sur factures fournisseurs en solde à la clôture de l'exercice.

	30/09/2025	30/09/2024
Comptes courants	280 841	259 434
Pierre & Vacances FI SNC	271 208	246 154
Les Villages Nature de Val d'Europe SAS	-	-
Pierre et Vacances Maroc	-	1 144
Adagio	-	5 099
Village Nature Tourisme	8 000	8 076
BNG MultiResort	0	105
SET PV Espana	1 633	-
Dépréciation des comptes courants (Note 2)	-	-1 144
Etat et autres collectivités publiques	15 363	6 973
Crédit de TVA	4 762	2 496
Demande de remboursement de TVA	5 354	1 600
Droit à récupération de TVA	5 247	2 826
Crédit d'impôt sur les sociétés		51
Autres Créances et divers comptes débiteurs	7 598	5 186
Autres Créances	303 802	271 593
Loyers et charges locatives		
Divers	2 067	3 397
Charges constatées d'avance	2 067	3 397

Le poste « Autres créances et divers comptes débiteurs » tient principalement compte des sommes dues par les filiales à Pierre et Vacances SA :

- au titre de la TVA consolidée du mois de septembre 2025 pour un montant de 4 113 milliers d'euros (à comparer à 2 428 milliers d'euros au titre de septembre 2024),
- au titre du solde de l'impôt sur les bénéfices en sa qualité de tête de groupe de l'intégration fiscale pour un montant de 2 566 milliers d'euros,
- au titre des créances hors intégration fiscales au sein du groupe pour 884 milliers d'euros (à comparer à 838 milliers d'euros à la clôture de l'exercice précédent).

Le Groupe a opté pour le paiement centralisé de la TVA au niveau de la tête de groupe Pierre et Vacances SA « régime de consolidation de TVA par application de l'article 1693 ter du Code général des impôts ».

DETTES	Montant	Exigibilité		
		Moins de 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	30 340	30 340	-	-
Dettes fiscales et sociales	5 577	5 577	-	-
Autres dettes diverses	16 711	16 711	-	-
Produits constatés d'avance	402	219	183	-
TOTAL	53 030	52 847	183	-

Les dettes d'exploitation ont toutes une maturité inférieure à 1 an à l'exception de l'étalement du paiement des loyers résiduels relatifs à la restructuration des loyers du siège social de la Société pour 183 milliers d'euros.

Note 4. – Comptes de régularisation

Produits constatés d'avance	30/09/2025	30/09/2024
Divers	402	622
TOTAL	402	622

Charges constatées d'avance	30/09/2025	30/09/2024
Loyers et charges locatives	-	-
Divers	2 067	3 397
TOTAL	2 067	3 397

Charges à répartir	30/09/2025	30/09/2024
Commissions sur emprunts bancaires	1 984	2 549
TOTAL	1 984	2 549

- Le poste « Divers » des produits constatés d'avance est constitué au 30 septembre 2025 de 402 milliers d'euros des franchises de loyers relatives au siège social.
- Le poste « Divers » des charges constatées d'avance est constitué au 30 septembre 2025 de 2 067 milliers d'euros de charges relatives aux coûts des locations informatiques sur des licences et des contrats de maintenance (contre 3 397 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent).
- Le poste « Charges à répartir » est constitué au 30 septembre 2025 de 1 984 milliers d'euros de charges relatives à la mise en place sur l'exercice précédent de la RCF (Revolving Credit Facility).

Note 5 - Produits à recevoir et charges à payer

Montants des produits à recevoir et des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan

Produits à recevoir	30/09/2025	30/09/2024
Clients	20 732	12 033
TOTAL	20 732	12 033

Charges à payer	30/09/2025	30/09/2024
Fournisseurs	29 131	15 783
Intérêts courus sur emprunts et dettes	-	1 303
Jetons de présence	400	394
TOTAL	29 531	17 480

La principale variation sur le poste des clients concerne les factures à établir Groupe et la principale variation sur les fournisseurs concerne les factures non parvenues Groupe.

Ces deux variations sont principalement liées aux management fees des GIE PV Services et PVCP Holding provisionnée pour l'année complète au titre de l'exercice clos, à comparer à une provision au titre du dernier semestre de l'exercice 2023/2024.

Les intérêts courus pour la période du dernier trimestre 2024 constatés à la clôture de l'exercice précédent concernaient l'emprunt de 80 000 milliers d'euros souscrit auprès de la filiale PVFI ont été entièrement payés sur l'exercice pour 1 303 milliers d'euros. Les intérêts correspondants pour l'exercice clos le 30 septembre 2025 ont tous été réglés en date du 30 septembre 2025.

Note 6. – Valeurs mobilières de placement et disponibilités

	30/09/2025	30/09/2024
Actions propres acquises dans le cadre de l'animation de marché	1 539	1 555
TOTAL VMP	1 539	1 555
Provision pour dépréciation des valeurs mobilières de placement	-1 329	-1 354
TOTAL provisions pour dépréciation VMP	-1 329	-1 354
Disponibilités	110	88
TOTAL Trésorerie et VMP	320	289

Au 30 septembre 2025, la Société détient 125 787 actions pour un montant total de 1 539 milliers d'euros.

Une provision pour dépréciation des titres Pierre et Vacances SA auto-détenus est comptabilisée sur l'exercice à hauteur de 1 329 milliers d'euros pour tenir compte du cours boursier moyen du dernier mois précédent la clôture de l'exercice.

Les disponibilités et les valeurs mobilières de placement s'élèvent à 320 milliers d'euros au 30 septembre 2025 contre 289 milliers d'euros à la clôture du précédent exercice.

Note 7. – Evolution des capitaux propres

	Capital	Primes d'émission et de fusion	Réserves et report à nouveau	Résultat de l'exercice	Total
Capitaux propres au 30 septembre 2023	4 545	870 185	49 470	-74 939	849 262
Augmentation de capital	0	63	0		63
Affectation du résultat de l'exercice n-1			-74 938	74 938	0
Résultat de l'exercice				1 102	1 102
Capitaux propres au 30 septembre 2024	4 545	870 248	-25 468	1 102	850 427
Réduction de capital (apurement du Report à nouveau débiteur)		-36 475	36 475		0
Augmentation de capital	75	72	-75		73
Affectation du résultat de l'exercice n-1			1 102	-1 102	0
Résultat de l'exercice				-30 300	-30 300
Capitaux propres au 30 septembre 2025	4 620	833 845	12 034	-30 300	820 199

Au 30 septembre 2025, le capital social s'élève à 4 619 846,01 euros et se compose de 461 983 471 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 euro chacune ; 1 000 ADP 2022 et 205 ADP 2022-2.

A la clôture de l'exercice précédent, le capital social s'élevait à 4 544 583,43 euros et se composait de 454 457 138 actions ordinaires.

Comme évoqué en « Faits marquant de l'exercice » note 2.1 ; le 13 novembre 2024, le Conseil d'Administration a autorisé la Société 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.

Sur l'exercice 2024-2025, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'est élevé à 461 215 976 actions.

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 » peuvent être exercés à tout moment pendant une période de cinq ans à compter de la date de règlement-livraison des actions ordinaires nouvelles émises.

Au cours de l'exercice, 26 333 bons de souscription « BSA Actionnaires » ont été exercés.

Note 8. – Plan d'actions gratuites

Rappels des décisions des exercices précédents

Le Conseil d'Administration, à l'occasion de ses séances des 3 octobre 2022, 30 mars 2023 et 24 mai 2023, a attribué 1 000 actions de préférence dites « ADP 2022-1 », soit la totalité de l'enveloppe autorisée par l'assemblée générale du 8 juillet 2022. Ces actions sont susceptibles de donner droit, sur conversion, à un maximum de 22.916.004 actions ordinaires de la Société à horizon septembre 2026 au bénéfice de membres de la Direction.

Le Conseil d'Administration du 3 octobre 2022 a également attribué 205 actions de préférence dites « ADP 2022-2 », soit la totalité de l'enveloppe autorisée par l'assemblée générale du 30 septembre 2022. Ces actions sont susceptibles de donner droit, sur conversion, à un maximum de 20.500.000 actions ordinaires de la Société au bénéfice de Monsieur Gérard Brémond à compter d'octobre 2024 et jusqu'à l'issue d'une période de 5 ans à compter de leur date d'attribution (étendue à 7 ans en l'absence d'OPA sur la Société).

Ces actions de préférence, dépourvues de droit de vote et ne donnant pas droit à dividendes, sont convertibles en actions ordinaires existantes ou à émettre en fonction de conditions de performance et de présence.

Le Conseil d'Administration a également arrêté le principe de l'attribution gratuite d'un maximum de 5.453.143 actions ordinaires de la Société en trois tranches au bénéfice de managers du Groupe, dont 1 627 890 actions ont été attribuées au titre de la première tranche. Ces actions nouvelles ou existantes seront acquises à horizon fin 2026 en fonction de conditions de performance et de présence proches de celles des « ADP 2022-1 ».

A ce titre, le forfait social a été effectivement réglé et comptabilisé pour un montant de 4 688 milliers d'euros sur les exercices précédents.

Décisions de l'exercice

Le Conseil du 2 décembre 2024 a arrêté l'attribution des deuxième et troisième tranche pour un total de 3 738 810 actions. Ces actions nouvelles ou existantes seront acquises le 2 décembre 2026 en fonction de conditions de performance définies en 2023 et de la présence des bénéficiaires.

Note 9. – Emprunts et dettes financières

DETTES	30/09/2025	Exigibilité		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	80 426	80 000	-	426
TOTAL	80 426	80 000	-	426

- Le poste Emprunts et dettes financières diverses de 80 426 milliers d'euros correspond au prêt consenti à la Société par sa filiale Pierre et Vacances FI SNC pour 80 000 milliers d'euros, ainsi qu'aux dépôts de garantie reçus de ses filiales pour un total de 426 milliers d'euros.

Note 10. – Formation du résultat d'exploitation

	2024/2025	2023/2024
Management fees	31 486	30 647
refacturations engagements donnés pour le compte de filiale	1 043	-
Autres prestations de services	289	87
Autres refacturations		
Total chiffre d'affaires	32 818	30 734
Refacturation de charges et d'honoraires	3 123	11 996
Produits divers	61	794
Reprise de provisions	-	-
Total produits exploitation	36 002	43 524
Loyers et charges	5 265	5 669
Honoraires divers	2 655	8 961
Charges de personnel	4 775	5 094
Autres achats et charges externes	28 075	29 902
Dotations aux amortissements et provisions	1 096	1 029
Total charges exploitation	41 866	50 656
RESULTAT D'EXPLOITATION	-5 864	-7 132

La perte d'exploitation de l'exercice s'élève 5 864 milliers d'euros, à comparer à une perte de 7 132 milliers d'euros au titre de l'exercice 2023/2024.

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2024-2025 d'un montant de 32 818 milliers d'euros, entièrement réalisé sur le territoire français à l'exception de 1 070 milliers d'euros facturés à l'Espagne, est principalement composé de :

- 31 486 milliers d'euros de refacturations aux entités filiales, dont :
 - 17 213 milliers d'euros pour refacturation des management fees,
 - 14 273 milliers d'euros de refacturations au GIE PVCP Services Holding de sa quote-part de charges de loyers au titre de l'occupation des locaux du siège social du groupe de l'Artois, situé à Paris dans le 19ème arrondissement pour 6 650 milliers d'euros d'une part, et de la refacturation pour 6 698 milliers d'euros de frais informatiques d'autre part ;
- 1 043 milliers d'euros correspondant à la refacturation de frais de mise à disposition des garanties données par la Société au bénéfice de sa filiale Adagio SAS.

Les transferts de charges et honoraires reclassés en exceptionnel se répartissent de la façon suivante :

Refacturation de charges et d'honoraires	2024/2025	2023/2024
Transferts de charges d'exploitation pour reclassement en résultat exceptionnel		
Charges de restructuration - "Projet Pastel-Beyond"	226	417
Charges de restructuration - "Projet Sénioriales"	86	1 887
Charges de restructuration - "Transformation"		344
Charges de restructuration - "Projet Snow"	-1	2 199
Charges de restructuration - "Projet Autumn"	85	1 064
Charges de restructuration - "Projet Maurice"	376	
Charges de restructuration - "Autres projets"	106	123
Divers autres transferts de charges en exceptionnel	988	1 880
Transfert de charges sur emprunts pour reclassement en résultat financier	-	-
Transfert de charges d'amortissement des charges à répartir sur emprunts	570	108
Refacturations frais de siège et produits divers	713	3 973
Total général	3 148	11 996

Les dotations aux amortissements et aux provisions concernent les amortissements des actifs immobilisés des licences et logiciels ainsi que du matériel informatique.

Note 11. – Résultat financier

	2024/2025	2023/2024
Produits financiers de participation		
Reprises sur provisions et transferts de charges	26 870	15 855
Autres intérêts et produits assimilés	19 383	35 431
Autres produits financiers	4 751	5 146
Produits financiers	51 004	56 432
Dotations financières aux amortissements et provisions	64 425	19 440
Intérêts et charges assimilés	15 242	34 231
Charges nettes sur cessions de V.M.P	22	24
Autres charges financières	-	-
Charges financières	79 689	53 695
RESULTAT FINANCIER	-28 686	2 737

Le résultat financier déficitaire de l'exercice 2024-2025 s'élève à 28 686 milliers d'euros, contre un résultat financier bénéficiaire de 2 737 milliers d'euros pour l'exercice précédent.

Il est principalement composé des éléments suivants :

- des reprises de provisions et transferts de charges à hauteur de 26 870 milliers d'euros comprenant principalement :
 - 17 524 milliers d'euros de reprise de provision pour charge sur situation nette négative sur la société Set PV-CP Immobilier Holding,
 - 7 305 milliers d'euros de reprise de provision pour charge sur situation nette négative sur la société PV Holding,
 - 1 144 milliers d'euros de reprise de provision pour dépréciation du le compte courant de la société PV Maroc,
 - 810 milliers d'euros de refacturations de frais sur cautions et garanties financières données par la Société au bénéfice de ses filiales

- des intérêts et produits assimilés pour 19 383 milliers d'euros, dont :
 - 11 117 milliers d'euros d'intérêts sur comptes courants détenus sur les filiales dont 10 929 milliers d'euros sur la société Pierre & Vacances FI SNC, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du Groupe,
 - 6 816 milliers d'euros d'intérêts financiers et commissions de non-utilisation relatifs au Crédit Revolving Facility (RCF),
 - d'autres produits financiers pour 1 450 milliers d'euros dont 1 267 milliers d'euros correspondants aux intérêts sur l'avance en compte courant faite au profit de la filiale Villages Nature Tourisme Sas ;

- de charges d'intérêts et assimilées pour 15 242 milliers d'euros comprenant notamment :
 - 3 676 milliers d'euros relatifs à l'emprunt de 80 millions d'euros obtenu auprès de la société de Pierre & Vacances FI SNC,
 - 1 050 milliers d'euros d'une part correspondant à l'abandon de créance détenue sur la société Set PV Espana ; et, d'autre part, 1 144 milliers d'euros relatifs au compte courant PV Maroc, faisant suite à la dissolution de la société au cours de l'exercice. Ce dernier montant correspond à la dépréciation intégralement constituée lors des exercices précédents et reprise en totalité au cours de l'exercice,
 - 7 275 milliers d'euros d'intérêts financiers et commissions de non-utilisation relatifs au Crédit Revolving Facility (RCF), dont 576 milliers d'euros de la quote-part de frais de mise en place du RCF sur l'exercice précédent et étalés sur la durée de l'emprunt,
 - 1 982 milliers d'euros pour l'allocation des pertes de l'exercice 2024-2025 (1 837 milliers d'euros pour le GIE PVCP Services Holding et 145 milliers d'euros pour le GIE PVCP Services),
 - 574 milliers d'euros d'intérêts sur emprunts bancaires ;

- de dotations financières aux amortissements et aux provisions pour 64 425 milliers d'euros, dont :
 - 50 245 milliers d'euros de provisions pour dépréciation de titres de filiales pour respectivement 32 506 milliers d'euros sur la société PV Holding, 13 665 milliers d'euros sur la société Maeva Holding, 3 704 milliers d'euros sur la société PV-CP Gestion Exploitation, et 370 milliers d'euros sur la société Villages Nature du Val d'Europe,
 - 14 180 milliers d'euros de provisions pour charges sur situations nettes négatives de filiales, dont Maeva Holding (11 871 milliers d'euros) et PVCP China Holding BV (2 309 milliers d'euros).

Note 12. – Résultat exceptionnel

	2024/2025	2023/2024
Résultat exceptionnel sur opérations de gestion	-6 395	-8 948
Résultat exceptionnel sur opérations en capital	-47	-
Résultat exceptionnel des opérations sur titres FIDUCIE	-	-
Dotations et reprises exceptionnelles sur provisions et transferts de charges	523	522
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-5 919	-8 426

Le résultat exceptionnel déficitaire de l'exercice de 5 919 milliers d'euros est constitué par :

- une reprise de provision liée à la restructuration des locaux du siège social correspondant aux loyers de l'exercice pour un montant de 523 milliers d'euros,
- un résultat exceptionnel sur opérations de gestion, principalement constitué par des charges de restructuration pour 5 872 milliers d'euros dont le projet « Maurice » pour 2 966 milliers d'euros d'honoraires relatifs à la décision d'engager une revue des options stratégique du Groupe et explicitée dans les « Faits marquants de l'exercice ». (paragraphe 2.3 Revue des options stratégiques)

Note 13. – Transferts de charges

	2024/2025	2023/2024
Refacturations des coûts et charges diverses	713	3 973
Transferts des dotations pour charges à répartir sur emprunts en résultat financier	570	108
Transferts de charges d'exploitation pour reclassement en résultat exceptionnel	1 865	7 914
Total transferts de charges d'exploitation	3 148	11 996
Refacturation de cautions bancaires	810	3 602
Total transferts de charges financières	810	3 602
Refacturation de charges exceptionnelles	-	-
Total transferts de charges exceptionnelles	-	-
TRANSFERTS DE CHARGES	3 958	15 598

Les transferts de charges d'exploitation de 3 148 milliers d'euros de l'exercice sont principalement constitués par le reclassement des charges et honoraires en résultat exceptionnel pour un total de 1 865 milliers d'euros (principalement des charges de restructuration).

Note 14. – Impôts sur les bénéfices

Analyse de la charge d'impôt	2024/2025	2023/2024
Produits d'impôts sur exercices antérieurs	8	51
Regularisation produits d'impôts sur exercices antérieurs	2	95
Impôt rétrocédé par les filiales	10 177	13 777
Impôt net (produit)	10 187	13 923

En l'absence d'intégration fiscale, la société Pierre et Vacances SA n'aurait supporté aucun impôt sur les sociétés au titre de l'exercice 2024-2025.

Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Le résultat fiscal d'ensemble du groupe d'intégration dont Pierre et Vacances SA est à la tête, fait apparaître au titre de l'exercice 2024-2025, un montant de 4 345 milliers d'euros correspondant à un bénéfice au taux de droit commun avant imputation des déficits antérieurs.

Le résultat fiscal du Groupe d'intégration fiscale présente un solde bénéficiaire net des déductions de 2 672 milliers d'euros de déficits antérieurs imputables au titre de l'exercice, de 1 672 milliers d'euros.

L'impôt du Groupe d'intégration fiscale correspondant et enregistré dans les comptes de la Société s'élève à 418 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2025, le solde des déficits reportables acquis par le Groupe d'intégration fiscale s'élève à 943 356 milliers d'euros.

Note 15. – Entreprises liées

	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
Eléments relevant de postes du Bilan		
Participations nettes et créances rattachées	946 632	616
Clients et comptes rattachés	264	998
Autres créances (*)	288 404	-
Emprunts et dettes financières divers (**)	-80 426	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-2	-
Autres dettes	-15 827	-
Eléments relevant de postes du Compte de résultat		
Charges financières	-8 934	-
Produits financiers	22 947	1 763
Charges exceptionnelles	-7 758	-
Produits exceptionnels	-	-

Engagements financiers et autres informations

Note 16. – Engagements hors bilan

En milliers d'euros	30/09/2025	30/09/2024
Engagements donnés		
Garantie de paiement de loyers au titre des baux	2 383 349	2 509 921
Garantie à première demande de PVSA au profit de Sogefinerg (location financement Ailette)	125 480	131 341
Garantie autonome à première demande de PVSA au profit de Lagune Hochsauerland S.à.r.l. (réitération des garanties émises le 25 septembre 2017)	15 680	15 680
Garantie autonome délivrée par PV SA au profit de la Banque Postale (débiteur cautionné : PVFI)	3 300	3 300
Garantie à première demande + caution délivrée par PV SA au profit de Palcina SPV 2019 (débiteur cautionné : Sociedad de Explotacion Turística Pierre et Vacances Espana)	5 910	7 006
Garantie à première demande + caution délivrée par PV SA au profit de Palcina SPV 2019 (débiteur cautionné : Sociedad de Explotacion Turística Pierre et Vacances Espana)	6 063	6 813
Garantie à première demandé + caution délivrée par PV SA au profit de Zinemo SPV 2019 (débiteur cautionné : Sociedad de Explotacion Turística Pierre et Vacances Espana)	6 388	7 437
Garantie délivrée par PV SA à Objektgesellschaft NeckarPark Q9 mbH (société cautionnée : Adagio Deutschland GmbH)		
Caution délivrée pour le compte de la société SET PV Espana SL au profit de la Caixa Bank dans le cadre de la signature d'un contrat de prêt	4 000	4 000
Lettre de confort au profit de la société EB2 Gestion Hotelera SL pour le compte de Sociedad de Explotacion Turística Pierre et Vacances España	10 628	10 628
Lettre de confort délivrée par PV SA à Nueva Darsena, SL (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España)	1 190	1 190
Garantie autonome à Première Demande délivrée à la société TELENO REAL ESTATE (prise à bail de 49 logements sis "387 calle Sants Barcelone")	5 707	5 707
Garantie donnée au profit de la société GRELAND S.L. au titre d'un contrat de location de 14 appartements à GERONE sur le site touristique "Apartamentos Empuriabrava Marina"	1 683	1 683
Garantie donnée au profit de la société VIV BUILDINGS 3 S.L. au titre du contrat de location de 14 appartements à GERONE sur le site touristique "Apartamentos Empuriabrava Marina"	1 350	1 350
Lettre de confort délivrée par PV SA à Hôtel Horitzo 1963-2013 S.L (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España)	2 605	2 605
Lettre de confort délivrée par PV SA à Carbosalutis SLU (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España)	909	909
Lettre de confort délivrée par PV SA à Carbosalutis SLU (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España)	1 108	1 108
Caution délivrée à la société SoGePi pour le compte de PV Italia dans le cadre de l'opération de cession de Calarossa	-	-
Lettre de confort délivrée par Pierre et Vacances SA. Bénéficiaire de la garantie: Ventafarinas Inmobles, S.I.I., S.A. Société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España	1 151	1 151
Lettre de confort délivrée par Pierre et Vacances SA. Bénéficiaire de la garantie: Energía y servicios para el bienestar y la movilidad Vilalta Corporación, S.A. Société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España	-	-
Lettre de confort délivrée par Pierre et Vacances SA. Bénéficiaire de la garantie: Inalcoven, S.L. Société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España, S.L.U	2 005	2 005
Lettre de confort délivrée par Pierre et Vacances SA. Bénéficiaire de la garantie: MUTUALIDAD DE PREVISIÓN SOCIAL DEL COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. Société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España	2 733	2 733
Caution de Pierre et Vacances au profit de la SNC La Pinède dans le cadre du bail « Les Villas d'Olonne ». Débiteur cautionné : PV Exploitation France	785	785
En date du 15.12.2021, le Conseil d'administration de Pierre et Vacances a autorisé Pierre et Vacances à délivrer un certain nombre de garanties dans le cadre du projet EIFEL notamment :		
- une garantie à première demande de droit français accordée en garantie du respect de toutes les obligations du Preneur (et de ses successeurs) envers le Bailleur concerné en vertu des contrats de bail d'une durée de 18 ans pour un montant maximum de 44.674.682 euros (hors TVA) (étant précisé que le montant garanti diminuera progressivement en fonction du programme de vente au détail)	44 675	44 675
- une garantie à première demande de droit français 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 10.582.661 euros (hors TVA) (120% du montant de l'investissement)	10 583	10 583

En milliers d'euros	30/09/2025	30/09/2024
Engagements donnés		
(suite)		
Garantie autonome à première demande (GAPD) consentie par Pierre et Vacances dans le cadre de la signature d'un bail entre la société PV-CP City et ALLIANZ IARD	1 843	1 843
Garantie autonome à première demande (GAPD) consentie par Pierre et Vacances dans le cadre du contrat de cession d'actions (« Share Purchase Agreement ») conclu entre Pierre et Vacances Transactions, en qualité de Vendeur, la société De Haan Invest SA, en qualité d'Acquéreur	9 316	9 224
Garantie autonome à première demande (GAPD) consentie par Pierre et Vacances dans le cadre du contrat de cession d'actions (« Share Purchase Agreement ») conclu entre Pierre et Vacances Transactions, en qualité de Vendeur, la société De Haan Vakantiehuizen SA, en qualité d'Acquéreur	8 989	8 900
Garantie autonome à première demande consentie par la Société en faveur du Bailleur, 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.	13 000	13 000
Garantie à première demande au profit de DLE dans le cadre du bail cottages	345	345
Garantie autonome à première demande en faveur de l'AFUL en garantie des engagements au titre de la convention conclue entre Eau47 et l'AFUL	699	699
Lettre de garantie par PV SA au bénéfice de l'APST afin de couvrir les éventuelles défaillances du groupe vis-à-vis de ses clients	13 200	13 200
Cautionnement au profit de la Direction Générale des Finances Publiques (débitteur cautionné : PV Holding), dans le cadre d'un redressement fiscal concernant la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises.	2 837	2 837
Garantie au profit d'ENGIE dans le cadre du contrat de fourniture d'électricité pour PV Exploitation France et d'Adagio	896	1 335
Engagement du réseau de géothermie		
La société a conclu un contrat de concession pour la construction et l'exploitation d'un réseau de géothermie. Dans le cadre de ce contrat, la société est engagée à verser une indemnité en cas de résiliation anticipée du contrat.	19 772	19 772
Cautionnement délivré par la Société au profit de la Direction Générale des Finances Publiques (débitteur cautionné : PV Holding), dans le cadre d'un redressement fiscal concernant la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises « CVAE » (exercices 2018 – 2020) un entre PV Holding et l'administration fiscale.	2 514	-
Garantie au profit de Global Decumano, S.L.U. en tant que bailleur ; Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. ; Banco Pichincha España, S.A. et Banco Santander S.A. en tant que parties financières pour le compte de SET PV ESPANA suite à la location des appartements Don Jorge à Benidorm (Espagne).	672	-
Garantie de paiement des loyers au bénéfice de la société SET PV ESPANA pour la location de l'hôtel Palm Beach à Benidorm	1 001	-
Garantie de paiement des loyers au bénéfice de la société SET PV ESPANA pour la location de l'hôtel Roquetas à Roquetas de Mar (Almería).	512	-
Garantie de paiement des loyers au bénéfice de la société SET PV ESPANA pour la location de l'hôtel Santa Rosa à Lloret de Mar (Girona).	337	-
Garantie de paiement des loyers au bénéfice de la société SET PV ESPANA pour la location de l'hôtel Salou Playa de Oro à Salou (Tarragone).	426	-
Total Engagements donnés	2 713 639	2 843 765
Engagements reçus		
Ouverture de la ligne de crédit renouvelable (RCF)	205 000	205 000
Dépôt de garantie loyer Artois	1 192	1 149
Garantie reçue de Accor pour 50% de la somme contre garantie à Unicredit Bank Austria AG dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Vienne	600	600
garantie reçue de Accor pour 50% de la somme contre garantie par Pierre et Vacances SA au Credit Suisse Asset Management Funds / SG- Bale pour la société New City Suisse	347	-
Dépôt de garantie places de parking supplémentaires et autres batiments situés à l'Artois	105	103
Total Engagements reçus	207 244	206 852
Engagements réciproques	-	-

Autres engagements donnés

- Garanties de paiement de loyers au titre des baux :

En milliers d'euros	30/09/2025	30/09/2024
Aroundtown	1 158 430	1 221 998
Allgau	412 163	432 732
CP Bois aux Daims	298 426	314 193
CP Bois Francs (Eurosic)	166 847	214 348
Sunparks (foncière des Murs)	92 846	98 493
CP Chaumont (Eurosic)	83 009	72 019
Manilva Terrazas (Eurosic investment Spain)	5 668	5 953
Adagio UK - WhiteChapel	29 086	-
Adagio UK - London Stratford	22 060	24 311
Adagio UK - London Brentfort	19 215	20 126
Adagio UK - London	15 456	16 189
Adagio deutschland gmbh -Munich	15 000	15 000
Adagio UK - Edimburg	14 481	16 170
Bostalsee	10 761	14 686
Bonavista de Bonmont	7 830	9 390
Adagio UK - Liverpool	6 318	4 802
Adagio deutschland gmbh -Munich (My suite home)	4 750	6 852
Adagio UK - Birmingham	4 490	3 595
Adagio deutschland gmbh - Cologne	3 500	3 500
Adagio deutschland gmbh -Heidelberg	2 725	2 725
Adagio deutschland gmbh -Berlin	2 519	3 023
El Puerto - Fuengirola (Eurosic investment Spain)	2 505	2 965
Estartit Complex (Eurosic investment Spain)	2 254	3 645
Adagio Vienne	1 200	1 200
Adagio deutschland gmbh -Hamburg	820	820
Adagio Suisse	701	695
Calacristal (Diesco de Restauracio)	291	490
Garantie de paiement de loyers au titre des baux	2 383 349	2 509 921

- Engagements relatifs aux covenants :

Le contrat pris par la Société régissant la principale ligne de crédit de 205 millions d'euros qui sert à couvrir les besoins de trésorerie saisonniers du Groupe a des clauses conventionnelles se référant à la situation financière consolidée du Groupe. Il prévoit le respect de 4 ratios financiers : un premier comparant la dette du Groupe avec l'EBITDA ajusté, un second comparant la dette du Groupe auquel on ajoute 5 fois la valeur des loyers propriétaires avec l'EBITDAR ajusté, un troisième vérifiant un minimum de trésorerie et un dernier vérifiant un maximum de CAPEX par an.

Au 30 septembre 2025, ces covenants sont respectés ainsi que les covenants non financiers s'y rattachant (mécanisme de boni/mali en fonction du respect de 2 indicateurs RSE : un premier relatif à la réduction des émissions carbone du Groupe et un second relatif à la mixité des organes de direction du Groupe).

Sûretés :

Les sûretés octroyées par le Groupe en garantie des emprunts contractés auprès des établissements de crédit sont constituées de la garantie à première demande de 136,9 millions d'euros amortissable, accordée à l'établissement avec lequel a été conclu le contrat de location financement pour les équipements du Domaine du Lac d'Ailette ;

L'échéancier des sûretés se décompose comme suit :

Échéances	Solde (en milliers d'euros)	
	30/09/2025	30/09/2024
Année N+ 1	6 224	5 862
Année N+ 2	6 610	6 224
Année N+ 3	7 039	6 610
Année N+ 4	7 455	7 039
Année N+ 5	7 917	7 455
Année > N+ 5	90 235	98 152
Total	125 480	131 341

Engagements de retraite :

Les engagements de retraite de la société Pierre et Vacances SA estimés respectivement à 77 milliers d'euros au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2025 (comparé à 60 milliers d'euros pour l'exercice précédent), ont été déterminés selon les hypothèses actuarielle suivantes :

	30/09/2025	30/09/2024
Taux d'actualisation	3,50%	3,50%
Taux de progression des salaires	2,50%	2,00%
Table de mortalité	TH/TF 17-19	TH/TF 17-19
Taux d'inflation	2,00%	2,00%

Note 17 – Effectifs

L'effectif moyen annuel de l'exercice (en équivalent temps plein) de la Société est de 9. Il est constitué uniquement de cadres transférés ces dernières années vers Pierre et Vacances SA dans le cadre des opérations de restructuration financière du Groupe PVCP. L'année précédente l'effectif était identique.

Note 18 – 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 2024-2025 s'élève à 400 milliers, contre 394 milliers d'euros versés au titre de l'exercice précédent.

Au titre des exercices clos les 30 septembre 2025 et 30 septembre 2024, il a été versé une rémunération annuelle de 300 milliers d'euros au titre du mandat de Président du conseil d'administration (y compris les avantages de toute nature) directement par la société Pierre et Vacances SA ou par des sociétés du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce.

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)	2024/2025	2023/2024
Rémunérations fixes ⁽¹⁾	850 000	850 000
Rémunérations variables ⁽²⁾	643 600	540 000
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽³⁾	15 228	6 655
Rémunération en actions ⁽⁴⁾	-	-
TOTAL	1 508 828	1 396 655

(1) Rémunérations fixes et assimilées correspondant au montant versé.

(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) La rubrique « rémunération en actions » 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 19 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice

Cession de titres de la société PVCP Gestion Exploitation à la filiale PV Holding et reclassement de la société cédée et de sous filiales au sein de la « business-line Pierre et Vacances »

Dans la continuité des opérations de rationalisation et de réorganisation des activités du groupe, il a été procédé en date du 1^{er} octobre 2025 à la cession des 414 091 actions, représentant 100% du capital de la société PVCP Gestion Exploitation au profit de la filiale PV Holding, sous holding de la business-line Pierre et Vacances pour un prix de cession global de 1€.

A la date de l'exercice clos le 30 septembre 2025, la valeur nette comptable des titres cédés avait une valeur nulle dans les comptes de Pierre et Vacances SA.

Pierre et Vacances SA

**États financiers
au 30 Septembre 2025**

Signé par :

Franck GERVAIS

AD194E786CD94FE...

Groupe

Pierre & Vacances
CenterParcs

PIERRE & VACANCES SA
Etats financiers au 30 septembre 2025

COMPTE DE RESULTAT Première partie (en milliers d'euros)

COMPTE DE RESULTAT - partie 1 (en milliers d'euros)	Notes	2024/2025	2023/2024
Production vendue de services		32 818	30 734
CHIFFRE D'AFFAIRES NET		32 818	30 734
Production immobilisée		-	-
Reprises d'amortissements et de provisions, transfert de charges	13	3 148	11 996
Autres produits		36	794
PRODUITS D'EXPLOITATION		36 002	43 524
Autres achats et charges externes		34 504	43 360
Impôts, taxes et versements assimilés		538	670
Salaires et traitements		3 177	3 217
Charges sociales		1 598	1 877
Dotations aux amortissements sur immobilisations		1 096	1 029
Dotations relatives aux charges à répartir		570	108
Dotations aux provisions sur immobilisations		-	-
Dotations aux provisions sur actif circulant		-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges		-	-
Autres charges		384	395
CHARGES D'EXPLOITATION		41 866	50 656
RESULTAT D'EXPLOITATION	10	(5 864)	(7 132)
Produits financiers de participations		-	-
Produits des autres valeurs mobilières		4 700	5 131
Autres intérêts et produits assimilés		19 383	35 431
Reprises sur provisions et transferts de charges		26 870	15 855
Différences positives de change		-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		51	15
PRODUITS FINANCIERS		51 004	56 432
Dotations financières aux amortissements et provisions		64 425	19 440
Intérêts et charges assimilés		15 242	34 231
Différences négatives de change		-	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		22	24
CHARGES FINANCIERES		79 689	53 695
RESULTAT FINANCIER	11	(28 686)	2 736
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		(34 550)	(4 395)

PIERRE & VACANCES SA
Etats financiers au 30 septembre 2025

COMPTE DE RESULTAT Deuxième partie (en milliers d'euros)

COMPTE DE RESULTAT - partie 2 (en milliers d'euros)	Notes	2024/2025	2023/2024
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital		5 758	-
Reprises sur provisions et transferts de charges		523	523
Opérations sur titres FIDUCIE		-	794 638
PRODUITS EXCEPTIONNELS		6 281	795 160
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		6 395	8 949
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		5 805	-
Dotations aux amortissements et provisions		-	-
Opérations sur titres FIDUCIE		-	794 638
CHARGES EXCEPTIONNELLES		12 200	803 586
RESULTAT EXCEPTIONNEL	12	(5 919)	(8 426)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		19	-
Impôts sur les bénéfices	14	(10 187)	(13 923)
TOTAL DES PRODUITS		93 287	895 116
TOTAL DES CHARGES		123 587	894 015
RESULTAT NET		(30 300)	1 102

PIERRE & VACANCES SA
Etats financiers au 30 septembre 2025

BILAN ACTIF (en milliers d'euros)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	Net 30/09/2025	Net 30/09/2024
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1	2 030	2 106
Marques, concessions, brevets		1 271	1 099
Fonds de commerce		-	-
Immobilisations incorporelles en cours		759	1 007
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1	1 445	1 672
Agencements divers		36	55
Matériel de bureau et informatique, mobilier		1 409	1 617
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1,2,3 & 19	954 537	1 015 647
Participations et créances rattachées		947 248	997 539
Prêts et autres immobilisations financières		7 289	18 108
ACTIF IMMOBILISE		958 012	1 019 425
Avances, acomptes versés sur commandes		143	147
Créances clients et comptes rattachés	3 & 5	22 071	12 338
Autres créances	3 & 5	303 802	271 593
Valeurs mobilières de placement	6	210	201
Disponibilités	6	110	88
ACTIF CIRCULANT		326 336	284 367
Charges constatées d'avance	3 & 4	2 067	3 397
Charges à répartir sur plusieurs exercices		1 984	2 549
TOTAL GENERAL		1 288 399	1 309 738

PIERRE & VACANCES SA
Etats financiers au 30 septembre 2025

BILAN PASSIF (en milliers d'euros)

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes	Net 30/09/2025	Net 30/09/2024
Capital		4 620	4 545
Primes d'émission, de fusion		833 844	870 248
Réserve légale		9 802	9 802
Réserves réglementées		-	-
Autres réserves		2 233	2 308
Report à nouveau		-	(37 577)
Résultat de l'exercice		(30 300)	1 102
CAPITAUX PROPRES	7	820 199	850 427
Provisions pour risques		952	1 474
Provisions pour charges		333 792	344 504
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2	334 744	345 978
Emprunts obligataires		-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		-	-
Emprunts et dettes financières diverses	3 & 9	80 426	84 299
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 & 5	30 340	18 642
Dettes fiscales et sociales	3	5 577	4 076
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3	-	-
Autres dettes	3	16 711	5 694
Produits constatés d'avance	3 & 4	402	622
DETTES		133 456	113 333
TOTAL GENERAL		1 288 399	1 309 738

Les comptes annuels de Pierre et Vacances SA sont établis conformément aux principes comptables généralement admis en France et selon les dispositions du Plan Comptable Général. Ces comptes annuels ont été arrêtés le 2 décembre 2025 par le Conseil d'Administration.

La société Pierre et Vacances SA - SIREN 316580869 dont le siège social est situé au 11, rue de Cambrai à Paris 19^{ème} arrondissement (Bâtiment L'Artois – Espace Pont de Flandre), établit des comptes consolidés en qualité de société tête de Groupe. Ses comptes annuels individuels sont intégrés dans les comptes consolidés du GROUPE PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025

La préparation des états financiers implique la prise en compte d'estimations et d'hypothèses par la Société qui peuvent affecter la valeur comptable de certains éléments d'actif et de passif, de produits et de charges, ainsi que des informations données dans les annexes. La Direction détermine ces estimations et hypothèses en fonction de l'expérience passée, de la situation économique actuelle et d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances. À chaque clôture, ces hypothèses et estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées ont évolué ou si de nouvelles informations sont à disposition de la Direction.

Les principales estimations et les principaux jugements faits par la Direction pour l'établissement des états financiers concernent la valorisation des titres de participation ainsi que le montant des provisions pour risques et charges associées.

1 - Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de Pierre et Vacances SA ont été établis en conformité avec les dispositions du Code de Commerce (articles L. 123-12 à L. 123-28), du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date d'arrêt desdits comptes annuels.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes sociaux de l'exercice clos au 30 septembre 2025 sont identiques à ceux de l'exercice clos le 30 septembre 2024

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base qui ont pour objet de fournir une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'entreprise :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices ;
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base, retenue pour l'évaluation des éléments inscrits à l'actif du bilan, est, selon les cas, celle du coût historique ou de la valeur d'apport.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention contraire, les montants sont exprimés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche.

a) Les immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont comptabilisées pour leur coût d'acquisition constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement rattachables.

Licences, logiciels

Il s'agit des licences informatiques et de logiciels utilisés par la Société pour les besoins des activités du Groupe.

Mali de confusion

Les valeurs inscrites en mali de confusion proviennent d'opérations de restructuration interne pour un total de 19 470 milliers d'euros qui ont été intégralement provisionnées. La dépréciation étant définitive, elle ne fera l'objet d'aucune reprise.

Immobilisations incorporelles en cours

Il s'agit principalement des logiciels relatifs aux projets informatiques générés en interne, ainsi que des logiciels non encore mis en service.

Les dépenses de développement de nouveaux projets sont immobilisées dès lors que les critères suivants sont strictement respectés :

- le projet est nettement identifiable ;
- les coûts qui s'y rapportent sont individualisés et estimés de façon fiable ;
- la faisabilité technique du projet est démontrée et la Société a l'intention et la capacité financière de terminer le projet et de l'utiliser ;
- il est probable que le projet développé générera des avantages économiques futurs qui bénéficieront à la Société.

Les frais de développement ne répondant pas à ces critères sont enregistrés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

Les immobilisations incorporelles à durée de vie définie sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée de vie prévue, leurs amortissements sont constatés en charges d'exploitation :

Licenses et logiciels	5 ans
-----------------------	-------

b) Les immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées pour leur coût d'acquisition. Le coût d'acquisition comprend le prix d'acquisition, les frais directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue par la Direction ainsi que les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à la construction ou à la production des actifs.

Agencements et installations

Il s'agit principalement de constructions et agencements liés aux locaux du siège administratif.

Matériel de bureau et informatique

Il s'agit principalement du matériel de bureau et du matériel informatique liés aux locaux du siège administratif.

Les amortissements sont constatés en charges d'exploitation et calculés suivant le mode linéaire, en fonction de leur durée de vie prévue :

Agencements et installations générales	10 ans
Matériel de bureau et informatique	3 à 10 ans

c) Provisions sur immobilisations

À chaque clôture, la Société apprécie s'il existe un indice quelconque de perte de valeur des actifs corporels et incorporels. Les indices de perte de valeur sont l'obsolescence, la dégradation physique, les changements importants dans le mode d'utilisation, les performances inférieures aux prévisions, la chute des revenus et autres indications externes. Si tel est le cas, la Société détermine la valeur actuelle de ces actifs et la compare à leur valeur nette comptable pour calculer une éventuelle dépréciation.

La valeur actuelle est la valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage.

d) Titres de participation, prêts, créances et comptes courants rattachés

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport. Les frais d'acquisition sont comptabilisés en compte de résultat.

A chaque clôture, la valeur d'utilité est déterminée par référence à la quote-part des valeurs d'entreprises minorées des dettes nettes des sociétés du Groupe pour les entités concernées, ou à la quote-part des capitaux propres le cas échéant.

Dans le cadre des tests de dépréciation, le Business Plan Groupe, établi par le Management et approuvé par le Conseil d'Administration du 9 septembre 2025 a été utilisé. Il intègre des axes stratégiques dans la continuité de ceux du précédent plan Réinvention, notamment :

- un focus sur le tourisme local à impact positif ;
- un investissement dans les parcs et résidences visant à améliorer l'expérience et la satisfaction clients ;
- un développement responsable tourné vers l'"asset light" ;
- une politique continue d'optimisation des coûts ;
- un investissement fort dans la visibilité et l'attrait des marques du Groupe.

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 ;
- 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 à 10 ans des pays dans lesquels le Groupe opère et de caractéristiques sectorielles, notamment pour évaluer la prime de risque, le coût marginal d'endettement et le niveau de levier.

Lorsque la valeur d'utilité de la filiale concernée est inférieure à la valeur nette comptable de ses titres, une provision pour dépréciation est constituée. Les dotations et reprises de provisions pour dépréciation sont comptabilisées en résultat financier. Ces dépréciations sont éventuellement complétées de provisions pour dépréciations sur les autres éléments actifs détenus envers la filiale et/ou en provision pour charges.

Principales hypothèses retenues pour l'exercice 2025 :

	30/09/2025	30/09/2024
Taux d'actualisation	9,5%	9,5%
Taux de croissance long terme	2,20%	2,20%

Les prêts, créances et comptes courants sont comptabilisés à leur valeur nominale ou à leur valeur d'apport. L'ensemble de ces éléments est déprécié lorsqu'il existe un risque de non-recouvrement.

e) Les autres immobilisations financières

Ce poste comprend pour l'essentiel le montant des dépôts versés auprès de nos partenaires.

Les autres immobilisations financières sont évaluées à leur valeur nominale. L'ensemble de ces éléments est déprécié le cas échéant s'il existe un risque de non-recouvrement.

f) Les créances et dettes

Les créances et dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Les comptes courants sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport.

Une provision pour dépréciation est pratiquée, lorsque la valeur d'inventaire de la créance est inférieure à la valeur comptable des créances, c'est-à-dire lorsqu'un débiteur présente des risques de non-solvabilité, conteste le bien-fondé des créances ou connaît des retards de paiements inhabituels. Les dépréciations sont fondées sur une appréciation individuelle de ce risque de non-recouvrement.

Pour les comptes courants la dépréciation tient compte notamment de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

g) Valeurs mobilières de placement et trésorerie

La trésorerie correspond aux soldes bancaires.

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées globalement au plus bas de leur coût d'acquisition ou de leur valeur de marché.

h) Actions propres et attributions d'actions gratuites

Les actions Pierre et Vacances auto-détenues sont comptabilisées à leur coût d'acquisition à l'actif du bilan comme valeurs mobilières de placement. Elles sont acquises soit dans le cadre d'un programme d'attribution d'actions aux salariés soit dans le cadre de l'animation du marché conformément au contrat de liquidité existant. Une provision pour dépréciation est constatée lorsque la valeur de marché est inférieure au coût d'acquisition. Cette provision pour dépréciation n'est valable que pour les actions propres achetées dans le cadre de l'animation du marché.

i) Instruments financiers et comptabilité de couverture

Dérivés en positions ouvertes isolées (POI)

Les dérivés mis en place par Pierre et Vacances SA sont souscrits uniquement à des fins de couverture. Dans certains cas exceptionnels où les dérivés ne satisfont pas les critères pour être qualifiés de couverture, ces derniers sont qualifiés de « position ouverte isolée » et suivent le mode de comptabilisation suivant :

- la valeur de marché est inscrite au bilan ;
- les dérivés en moins-value latente font l'objet d'une provision ;
- les gains et pertes réalisés sont enregistrés dans le résultat financier.

Au 30 septembre 2025, il n'existe pas de position ouverte isolée.

j) Provisions pour risques et charges

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe, à la clôture de l'exercice, une obligation 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. 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.

k) Opérations en devises et risque de change

Les transactions en devises étrangères sont enregistrées à l'origine sur la base du cours du jour en date de l'opération.

La société Pierre et Vacances SA réalise la quasi-totalité de ses flux financiers dans la zone euro et ne présente, par conséquent, qu'un risque de change très limité.

l) Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la Société correspond au montant des prestations de services rendus à ses filiales ainsi qu'à des refacturations de charges. Les prestations de service sont comptabilisées au moment où le service est rendu et les refacturations sont réalisées trimestriellement sur la base des factures reçues par la Société.

La société Pierre et Vacances facture essentiellement :

- 1) des « management fees » correspondant aux services rendus par les fonctions centrales du Groupe aux filiales (notamment en termes de Ressources Humaines, de Juridique ou de Finance) ;
- 2) des services de cautionnement lorsque la filiale a besoin d'une caution de la société mère du Groupe dans le cadre de ses activités ;

Et refacture :

- 1) des loyers au titre de l'occupation des locaux du siège social du Groupe, situé à Paris dans le 19^{ème} arrondissement ainsi que les charges associées ;
- 2) des charges d'utilisation de contrats et de licences informatiques lorsque c'est la Société qui a contractualisé directement avec le prestataire informatique pour le compte du Groupe.

m) Impôts sur les sociétés

Pierre et Vacances bénéficie du régime d'intégration fiscale défini par la loi française du 31 décembre 1987. Ce régime permet sous certaines conditions, de compenser les résultats fiscaux des sociétés bénéficiaires par les déficits des autres sociétés. Le régime applicable est celui défini aux articles 223 A et suivants du CGI.

Pierre et Vacances SA est la mère du groupe d'intégration fiscale qu'elle a constitué depuis le 1^{er} octobre 1996. Chaque filiale française intégrée dans ce groupe fiscal supporte l'impôt sur les sociétés qui lui est propre. Le boni ou mali de l'intégration fiscale est porté en totalité dans le bilan de la société Pierre et Vacances.

Les sociétés membres de ce groupe d'intégration au 30 septembre 2025 sont :

- Pierre et Vacances SA,
- ALP Agence,
- Boost YI,
- Cîmes et Neige,
- Cîmes Val Thorens,
- Club Hôtel SARL,
- Club Hôtel Multivacances SAS,
- Curchase SAS,
- CP Distribution SAS,
- CP Exploitation France SAS,
- CP Holding,
- City Holding,
- Filao SAS,
- La France du Nord au Sud SAS,
- Lab Sénioriales SAS,
- Lac et Montagne Immo,
- Maeva Gestion SARL (Ex Société de Gestion de Mandats SARL),
- Maeva Holding SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXIX SAS),
- Maeva PI,
- My Home,
- Agence du PIC du Midi,
- Pierre et Vacances Conseil Immobilier SAS,
- Pierre et Vacances Courtage SARL,
- Pierre et Vacances Développement SAS,
- Pierre et Vacances FI SNC,
- Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS,
- Pierre et Vacances Sénioriales Gestion Immobilière Investissement SAS,
- Pierre et Vacances Sénioriales Production SAS,
- Pierre et Vacances Sénioriales Programmes Immobiliers SAS,
- Pierre et Vacances Transactions SARL,
- Pro à pro Immo,
- PV Distribution SA,
- PV Exploitation France SAS,
- PV-CP City SAS,
- Pierre & Vacances Investissement 55,
- Pierre & Vacances Investissement 56,
- PV-CP Gestion Exploitation SAS,
- PV-CP Immobilier Holding SAS,
- PV Holding SAS (ex PV Résidences et Resorts France SAS),
- PV Sénioriales Exploitation SAS,
- PV Sénioriales Promotion et Commercialisation SAS,
- SGRT SARL,
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Guadeloupe SAS,
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Martinique SAS,
- Sogire SA,
- Villages Nature Tourisme SAS.

2 - Faits marquants de l'exercice

2.1 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 Brémont en 7 500 000 actions ordinaires nouvellement émises. La valeur de ces nouvelles actions a été prélevée sur les réserves.

A la suite de cette opération, il reste 1 000 ADP 2022 et 130 ADP 2022-2 dans le capital social de Pierre et Vacances S.A.

2.2 Attribution gratuite d'actions au bénéfice de salariés du Groupe

Le 30 mars 2023, le Conseil d'Administration a arrêté le principe de l'attribution gratuite d'un maximum de 5 453 143 actions ordinaires de la Société en trois tranches au bénéfice de managers du Groupe. Le même Conseil a attribué une première tranche qui représente 1 627 890 actions. Le Conseil du 2 décembre 2024 a arrêté l'attribution des deuxième et troisième tranches pour un total de 3 738 810 actions. Ces actions nouvelles ou existantes seront acquises le 2 décembre 2026 en fonction de conditions de performance définies en 2023 et de la présence des bénéficiaires.

2.3 Revue des options stratégiques

Pierre et Vacances SA a annoncé le 18 juin 2025 que son Conseil d'administration a décidé d'engager une revue des options stratégiques du Groupe. Cette décision fait suite au succès du plan d'affaires présenté en 2021 « RéInvention » exécuté en avance. Cette démarche a pour objectif d'explorer l'éventail des opportunités afin de valoriser pleinement le potentiel du Groupe, et pourrait le cas échéant aboutir à des évolutions actionnariales.

Dans cette perspective, le Groupe a mandaté Morgan Stanley et BNP Paribas en qualité de conseils financiers pour l'accompagner dans l'analyse et, le cas échéant, la mise en œuvre de ses options stratégiques.

En parallèle, le Groupe a mis à jour son plan d'affaires pluriannuel et a annoncé le 29 septembre 2025 son objectif d'atteindre d'ici 2030 un EBITDA de 270 millions d'euros. Ce nouveau plan d'affaires intègre, au-delà de la création de valeur générée par la poursuite du plan « RéInvention », des leviers identifiés dans le cadre de la revue des options stratégiques du Groupe. La revue des options stratégiques a par ailleurs mis en évidence des opportunités additionnelles, y compris de croissance externe, susceptibles de révéler le plein potentiel du Groupe et celui de ses marques en cas d'évolution capitalistique et de financements complémentaires.

2.4 Cessions, liquidations de participations significatives au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a cédé les participations suivantes :

- **Fusion de la société PV Marques dans les comptes de la société filiale PV Holding**

En lien avec les opérations de réorganisation du Groupe pour repositionnement des marques dédiées à la Business line « Pierre et Vacances », la société Pierre et Vacances SA a procédé sur l'exercice à la cession de sa filiale Pierre & Vacances Marques SAS au bénéfice de la société PV Holding SAS par voie de fusion absorption simplifiée ;

Cette opération réalisée au cours de l'exercice a eu pour conséquence chez Pierre et Vacances SA le transfert de la valeur des titres détenus sur la société PV Marques et représentant 100% du capital social par une augmentation de la valeur des titres de la société PV Holding pour un montant équivalent de 44 134 milliers d'euros. Les 51 606 408 titres de PV Holding représentant 100% du capital et entièrement détenus par la Société restent quant à eux inchangés ;

- **Dissolution – Liquidation de la société PV Maroc**

La dissolution anticipée de la société PV Maroc, décidée le 30 septembre 2023 a fait l'objet d'une clôture de liquidation en date du 30 octobre 2024.

En conséquence, les opérations suivantes ont été constatées dans les comptes de Pierre et Vacances sur l'exercice clos le 30 septembre 2025 :

- sortie de la valeur des titres de 100% de la filiale pour 5 751 milliers d'euros et reprise de la provision pour dépréciation correspondante d'un montant équivalent,



- abandon de la valeur du compte courant détenu par la Société pour 1144 milliers d'euros et reprise de la provision pour dépréciation d'un montant équivalent ;

- **Fusion simplifiée de la société EFB- CP Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GMBH**

La fusion simplifiée de la société EFB- CP Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GMBH au bénéfice de la filiale Center Parcs, PVCP Holding Germany réalisée au cours de l'exercice, et qui s'est traduite dans les comptes de la Société par une mise au rebut des titres détenus représentant 47 milliers d'euros.

3 - Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat

Note 1. – Actif immobilisé

IMMOBILISATIONS	30/09/2024	Acquisitions	Sorties	Redassement	30/09/2025
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
- Logiciels et licences	6 789			641	7 430
- Marques	-				-
- Fonds de commerce	19 470				19 470
- Immobilisations incorporelles en cours	1 006	759		-1 006	759
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	27 265	759	-	-365	27 659
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
- Agencements et installations	4 479				4 479
- Matériel de bureau et informatique	4 567			365	4 932
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	9 046	-	-	365	9 411
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
- Participations et créances rattachées	1 750 036	49 136	-5 805	-49 134	1 744 233
- Prêts et autres immobilisations financières	20 107	2 415	-13 234		9 288
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 770 143	51 551	-19 039	-49 134	1 753 521
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	1 806 454	52 310	-19 039	-49 134	1 790 592
AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	30/09/2024	Augmentations	Diminutions	Autres	30/09/2025
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
- Logiciels et licences	5 689	504		-34	6 159
- Fonds de commerce	19 470				19 470
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	25 159	504	-	-34	25 629
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
- Agencements et installations	4 423	20			4 443
- Matériel de bureau et informatique	2 950	573			3 523
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 373	573	-	-	7 966
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
- Participations et créances rattachées	752 499	50 245	-5 759		796 985
- Prêts et autres immobilisations financières	2 000				2 000
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	754 499	50 245	-5 759	-	798 985
TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	787 031	51 322	-5 759	-34	832 580

Prêts et autres immobilisations financières.

Les variations des prêts et autres immobilisations financières sur l'exercice correspondent principalement :

- au remboursement Set PV España auprès de Pierre et Vacances SA pour 4 000 milliers d'euros,
- au remboursement du solde du dépôt placé en fiducie pour un montant de 5 000 milliers d'euros,
- aux intérêts courus sur le prêt Village Nature Tourisme à la clôture pour 2 365 milliers d'euros contre 2 594 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent,
- ainsi qu'aux intérêts courus au 30 septembre 2024 pour 1 462 milliers d'euros sur le prêt Snc l'Épinette et entièrement payés à la clôture de l'exercice.

Tableau du suivi des titres, participations et mouvements de l'exercice 2024-2025

SOCIETE	SITUATION AU 30/09/24			SITUATION AU 30/09/25			Variations		
	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes	Augmentation	Diminution	Dotations Reprises
PV-CP IMMOBILIER HOLDING	128 965	128 965	-	128 965	128 965	-	-	-	-
PV COURTAGE	8	-	8	8	-	8	-	-	-
CURCHASE (ex PVI 46)	10	-	10	10	-	10	-	-	-
PV MARQUES	49 134	-	49 134	-	-	-	-	49 134	-
ADAGIO SAS	500	-	500	500	-	500	-	-	-
MULTI RESORTS HOLDING BV	18	-	18	18	-	18	-	-	-
PV MAROC	5 758	5 758	-	-	-	-	-	5 758	-5 758
VILLAGES NATURE DE VAL D'EUROPE	112 943	112 483	461	112 943	112 853	91	-	-	370
EFB-CP Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GMBH	47	-	47	-	-	-	-	47	-
PV-CP CHINA HOLDING BV	2 718	2 718	-	2 718	2 718	-	-	-	-
PVI 55	10	-	10	10	-	10	-	-	-
PVI 56	10	-	10	10	-	10	-	-	-
CITY HOLDING	29 557	-	29 557	29 557	-	29 557	-	-	-
PV HOLDING	495 613	495 613	-	544 747	528 119	16 628	49 134	-	32 506
CP HOLDING	794 638	-	794 638	794 638	-	794 638	-	-	-
MAEVA HOLDING	13 664	-	13 664	13 664	13 664	-	-	-	13 664
MAEVA PI SAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PVCP GESTION EXPLOITATION	10 593	6 889	3 704	10 593	10 593	-	-	-	3 704
GIE PV CP SERVICES HOLDING	2	2	-	2	2	-	-	-	-
PV FI	80 408	-	80 408	80 408	-	80 408	-	-	-
PV SERVICES	42	42	-	42	42	-	-	-	-
VILLAGES NATURE MANAGEMENT	17	17	0	17	17	0	-	-	-
GUESTUP	23	-	23	23	-	23	-	-	-
PASTEL	15	13	2	15	13	2	-	-	-
DIVERS	2	-	2	2	-	2	-	-	-
Total des titres de participations et créances rattachées	1 724 695	752 499	972 196	1 718 892	796 986	921 906	49 134	54 938	44 487

Les mouvements significatifs de la période s'expliquent de la manière suivante :

- Cession de 100% des titres de PV Marques par voie de fusion absorption dans les comptes de la filiale PV Holding pour leur valeur nette comptable d'un montant de 44 134 milliers d'euros. A l'issue de cette opération, la valeur des titres de PV holding a été augmentée d'un montant équivalent,
- Dissolution, par liquidation de la société PV Maroc pour une valeur brute des titres représentant 5 758 milliers d'euros et entièrement provisionnés à la date de l'opération,
- Dotation aux provisions pour dépréciation des titres des sociétés PV Holding, Maeva Holding et PV-CP Gestion Exploitation pour respectivement 32 506 milliers d'euros, 13 664 milliers d'euros et 3 704 milliers d'euros.

Certaines participations sont par ailleurs assorties d'une provision pour situation nette négative lorsque les pertes attendues sur la structure sont au-delà de la valeur des titres (cf. note 2).

Liste des filiales et participations

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres autres que le capital (hors résultat)	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
FILIALES (plus de 50 % du capital détenu)										
PV-CP Immobilier Holding	31	-308 332	100,0 %	128 965	0	0	-	5	-20 090	-
Pierre et Vacances FI SNC	358	74 488	99,9 %	80 408	80 408	271 208	-	-	15 324	-
Curchase SAS	10	2 111	100,0 %	10	10	-	-	1 141	128	-
Multi-Resorts Holding BV	18	54	100,0 %	18	18	-	-	-	-28	-
PVCP CHINA HOLDING BV	2 718	-13 717	100,0 %	2 718	-	-	-	-	-871	-
Pierre et Vacances Investissement 55 SAS	10	-	100,0 %	10	10	-	-	-	-	-
Pierre et Vacances Investissement 56 SAS	10	-	100,0 %	10	10	-	-	-	-	-
City Holding	29 555	198	100,0 %	29 557	29 557	-	-	-	-107	-
PVCP Gestion Exploitation	4 142	-1 538	100,0 %	10 593	0	-	-	8 887	-4 179	-
CP Holding	86 050	652 924	100,0 %	794 638	794 638	-	-	104 105	-400 281	-
Maeva Holding SAS	13 664	-25 300	100,0 %	13 664	-	-	-	2 900	-8 130	-
PV Italia SRL	31	-966	100,0 %	0	0,30	-	-	-	23	-
PV Holding	7 741	87 704	100,0 %	544 747	16 627	-	-	39 219	-90 141	-
SOCIEDAD DE EXPLOTACION TURISTICA PIERRE ET VACANCES ESPANA S.L.	3	9	100,0 %	-	-	1 633	-	117 971	715	-
Pierre et Vacances Courtage SARL	8	6 305	99,8 %	8	8	-	-	1 479	1 063	-
Village Nature Tourisme SAS	23 124	-36 571	100,0 %	-	-	8 000	-	80 656	-23 454	-
FILIALES (plus de 10 % du capital détenu)										
GIE PV-CP Services	150	2	24,0 %	42	-	-	-	-	7	-
GIE PV-CP Services Holding	10	-	20,0 %	2	-	-	-	-	-11	-
Adagio SAS	1 000	13 665	50,0 %	500	500	-	-	116 368	9 700	-
Les Villages Nature de Val d'Europe SAS	1 189	-730	50,0 %	112 943	91	-	-	0	-370	-
GuestUp	50	670	45,0 %	23	23	-	-	3 790	366	-
Villages Nature Management SARL	5	-10	50,0 %	17	-	-	-	0	-2	-
Totaux				1 718 873	921 900	280 841				

Note 2. – Provisions

	30/09/2024	Augmentations (dont apports)	Diminutions Utilisées	Diminutions Non utilisées	30/09/2025
Fonds commercial	19 470				19 470
Titres de participation	752 500	50 245	5 759		796 986
Prêts et autres immobilisations financières	2 000				2 000
TOTAL Provisions Actifs immobilisés	773 970	50 245	5 759	-	818 456
Créances clients					
Comptes courants	1 144		1 144		-
Titres PV SA auto-détenus	1 354			25	1 329
TOTAL Provisions Actifs circulants	2 498	0	1 144	25	1 329
TOTAL PROVISIONS ACTIF	776 468	50 245	6 903	25	819 784
Provisions pour risques	1 474		522		952
Provisions pour charges	344 504	14 180		24 892	333 792
TOTAL Provisions Risques et Charges	345 978	14 180	522	24 892	334 744
TOTAL PROVISIONS PASSIF	345 978	14 180	522	24 892	334 744

Les provisions à l'actif du bilan s'expliquent par :

- des provisions pour dépréciation des actifs immobilisés pour :
 - 19 470 milliers d'euros déjà présents à l'ouverture de l'exercice, liés au maintien de la provision pour dépréciation des valeurs de fonds de commerce provenant d'opérations de restructurations internes,
 - 796 986 milliers d'euros de provisions pour dépréciation des titres dont 50 245 milliers d'euros dotés au titre de l'exercice (32 506 milliers d'euros relatifs à PV Holding, 13 664 milliers d'euros concernant la filiale Maeva Holding, 3 704 milliers d'euros sur PV-CP Gestion Exploitation et 370 milliers d'euros pour Village Nature du Val d'Europe),
 - 5 758 milliers d'euros de reprise de provision sur titres de la filiale PV Maroc liquidée sur l'exercice ;
- la reprise de provision pour dépréciation du compte courant de PV Maroc pour 1 144 milliers d'euros,
- la provision pour dépréciation des titres Pierre et Vacances SA calculée sur la base des 86 967 actions auto-détenues pour un montant de 1 329 milliers d'euros, dont 25 milliers d'euros de reprises sur l'exercice.

Les provisions au passif du bilan s'expliquent par :

- une provision pour risque de 952 milliers d'euros liée à la restructuration des locaux du siège social ayant amené la restitution des locaux d'un étage du bâtiment B utilisés par les collaborateurs du Groupe. Sur l'exercice, la reprise de 522 milliers d'euros correspond aux charges de loyers réglées au titre de l'exercice 2024-2025,
- des provisions pour charges servant à couvrir les situations nettes négatives des filiales et s'expliquant comme suit :

Filles de PVSA (en milliers d'euros)	30/09/2024	Dotations	Reprises Utilisées	Reprises Non Utilisées	30/09/2025
PVCP Immobilier Holding	323 125			17 524	305 601
PV-CP China Holding BV	13 592	2 309			15 901
Maeva Holding	-	11 870			11 870
PV SRL	483			63	420
PV Holding	7 305	-		7 305	-
TOTAL	344 504	14 179	-	24 892	333 792

Note 3. – Etat des échéances des créances et dettes

Créances	Montant	Exigibilité	
		Moins d'un an	Plus d'un an
Autres immobilisations financières dont :	9 289	2 427	6 862
- Dépôt de Garantie Village Nature Tourisme	4 192		4 192
- Prêts envers PASTEL	2 000		2 000
- Dépôt de Garantie SAS NATURE HEBERGEMENT	670		670
- Autres	2 427	2 427	
Avances et acomptes versées sur commandes	143	143	-
Créances Clients et comptes rattachés :	22 071	22 071	-
- Factures à établir - clients groupe	20 732	20 732	-
- Clients Groupe	1 263	1 263	-
- Autres	76	76	-
Autres créances :	303 802	303 802	-
- Comptes courants	280 841	280 841	-
- Etat et autres collectivités publiques	15 363	15 363	-
- Autres Créances et divers comptes débiteurs	7 598	7 598	-
Charges constatées d'avance	2 067	2 067	-
TOTAL	337 372	330 510	6 862

Les créances en comptes courants sont essentiellement composées d'une part par la créance envers la société Pierre et Vacances FI SNC, filiale de Pierre et Vacances SA, qui assure la gestion centralisée de la trésorerie de l'ensemble des filiales du Groupe, et par les créances envers les sociétés Village Nature Tourisme et PV Espana d'autre part.

Les créances sur l'Etat et autres collectivités publiques correspondent principalement aux crédits de TVA et aux demandes de remboursement de TVA acquis dans le cadre du groupe de TVA consolidé constitué dont la société Pierre et Vacances est la tête, ainsi qu'aux droits à récupération de la TVA relatives aux provisions sur factures fournisseurs en solde à la clôture de l'exercice.

	30/09/2025	30/09/2024
Comptes courants	280 841	259 434
Pierre & Vacances FI SNC	271 208	246 154
Les Villages Nature de Val d'Europe SAS	-	-
Pierre et Vacances Maroc	-	1 144
Adagio	-	5 099
Village Nature Tourisme	8 000	8 076
BNG MultiResort	0	105
SET PV Espana	1 633	-
Dépréciation des comptes courants (Note 2)	-	-1 144
Etat et autres collectivités publiques	15 363	6 973
Crédit de TVA	4 762	2 496
Demande de remboursement de TVA	5 354	1 600
Droit à récupération de TVA	5 247	2 826
Crédit d'impôt sur les sociétés		51
Autres Créances et divers comptes débiteurs	7 598	5 186
Autres Créances	303 802	271 593
Loyers et charges locatives		
Divers	2 067	3 397
Charges constatées d'avance	2 067	3 397

Le poste « Autres créances et divers comptes débiteurs » tient principalement compte des sommes dues par les filiales à Pierre et Vacances SA :

- au titre de la TVA consolidée du mois de septembre 2025 pour un montant de 4 113 milliers d'euros (à comparer à 2 428 milliers d'euros au titre de septembre 2024),
- au titre du solde de l'impôt sur les bénéfices en sa qualité de tête de groupe de l'intégration fiscale pour un montant de 2 566 milliers d'euros,
- au titre des créances hors intégration fiscales au sein du groupe pour 884 milliers d'euros (à comparer à 838 milliers d'euros à la clôture de l'exercice précédent).

Le Groupe a opté pour le paiement centralisé de la TVA au niveau de la tête de groupe Pierre et Vacances SA « régime de consolidation de TVA par application de l'article 1693 ter du Code général des impôts ».

DETTES	Montant	Exigibilité		
		Moins de 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	30 340	30 340	-	-
Dettes fiscales et sociales	5 577	5 577	-	-
Autres dettes diverses	16 711	16 711	-	-
Produits constatés d'avance	402	219	183	-
TOTAL	53 030	52 847	183	-

Les dettes d'exploitation ont toutes une maturité inférieure à 1 an à l'exception de l'étalement du paiement des loyers résiduels relatifs à la restructuration des loyers du siège social de la Société pour 183 milliers d'euros.

Note 4. – Comptes de régularisation

Produits constatés d'avance	30/09/2025	30/09/2024
Divers	402	622
TOTAL	402	622

Charges constatées d'avance	30/09/2025	30/09/2024
Loyers et charges locatives	-	-
Divers	2 067	3 397
TOTAL	2 067	3 397

Charges à répartir	30/09/2025	30/09/2024
Commissions sur emprunts bancaires	1 984	2 549
TOTAL	1 984	2 549

- Le poste « Divers » des produits constatés d'avance est constitué au 30 septembre 2025 de 402 milliers d'euros des franchises de loyers relatives au siège social.
- Le poste « Divers » des charges constatées d'avance est constitué au 30 septembre 2025 de 2 067 milliers d'euros de charges relatives aux coûts des locations informatiques sur des licences et des contrats de maintenance (contre 3 397 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent).
- Le poste « Charges à répartir » est constitué au 30 septembre 2025 de 1 984 milliers d'euros de charges relatives à la mise en place sur l'exercice précédent de la RCF (Revolving Credit Facility).

Note 5 - Produits à recevoir et charges à payer

Montants des produits à recevoir et des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan

Produits à recevoir	30/09/2025	30/09/2024
Clients	20 732	12 033
TOTAL	20 732	12 033

Charges à payer	30/09/2025	30/09/2024
Fournisseurs	29 131	15 783
Intérêts courus sur emprunts et dettes	-	1 303
Jetons de présence	400	394
TOTAL	29 531	17 480

La principale variation sur le poste des clients concerne les factures à établir Groupe et la principale variation sur les fournisseurs concerne les factures non parvenues Groupe.

Ces deux variations sont principalement liées aux management fees des GIE PV Services et PVCP Holding provisionnée pour l'année complète au titre de l'exercice clos, à comparer à une provision au titre du dernier semestre de l'exercice 2023/2024.

Les intérêts courus pour la période du dernier trimestre 2024 constatés à la clôture de l'exercice précédent concernaient l'emprunt de 80 000 milliers d'euros souscrit auprès de la filiale PVFI ont été entièrement payés sur l'exercice pour 1 303 milliers d'euros. Les intérêts correspondants pour l'exercice clos le 30 septembre 2025 ont tous été réglés en date du 30 septembre 2025.

Note 6. –Valeurs mobilières de placement et disponibilités

	30/09/2025	30/09/2024
Actions propres acquises dans le cadre de l'animation de marché	1 539	1 555
TOTAL VMP	1 539	1 555
Provision pour dépréciation des valeurs mobilières de placement	-1 329	-1 354
TOTAL provisions pour dépréciation VMP	-1 329	-1 354
Disponibilités	110	88
TOTAL Trésorerie et VMP	320	289

Au 30 septembre 2025, la Société détient 125 787 actions pour un montant total de 1 539 milliers d'euros.

Une provision pour dépréciation des titres Pierre et Vacances SA auto-détenus est comptabilisée sur l'exercice à hauteur de 1 329 milliers d'euros pour tenir compte du cours boursier moyen du dernier mois précédent la clôture de l'exercice.

Les disponibilités et les valeurs mobilières de placement s'élèvent à 320 milliers d'euros au 30 septembre 2025 contre 289 milliers d'euros à la clôture du précédent exercice.

Note 7. – Evolution des capitaux propres

	Capital	Primes d'émission et de fusion	Réserves et report à nouveau	Résultat de l'exercice	Total
Capitaux propres au 30 septembre 2023	4 545	870 185	49 470	-74 939	849 262
Augmentation de capital	0	63	0		63
Affectation du résultat de l'exercice n-1			-74 938	74 938	0
Résultat de l'exercice				1 102	1 102
Capitaux propres au 30 septembre 2024	4 545	870 248	-25 468	1 102	850 427
Réduction de capital (apurement du Report à nouveau débiteur)		-36 475	36 475		0
Augmentation de capital	75	72	-75		73
Affectation du résultat de l'exercice n-1			1 102	-1 102	0
Résultat de l'exercice				-30 300	-30 300
Capitaux propres au 30 septembre 2025	4 620	833 845	12 034	-30 300	820 199

Au 30 septembre 2025, le capital social s'élève à 4 619 846,01 euros et se compose de 461 983 471 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 euro chacune ; 1 000 ADP 2022 et 205 ADP 2022-2.

A la clôture de l'exercice précédent, le capital social s'élevait à 4 544 583,43 euros et se composait de 454 457 138 actions ordinaires.

Comme évoqué en « Faits marquant de l'exercice » note 2.1 ; le 13 novembre 2024, le Conseil d'Administration a autorisé la Société 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.

Sur l'exercice 2024-2025, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'est élevé à 461 215 976 actions.

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 » peuvent être exercés à tout moment pendant une période de cinq ans à compter de la date de règlement-livraison des actions ordinaires nouvelles émises.

Au cours de l'exercice, 26 333 bons de souscription « BSA Actionnaires » ont été exercés.

Note 8. – Plan d'actions gratuites

Rappels des décisions des exercices précédents

Le Conseil d'Administration, à l'occasion de ses séances des 3 octobre 2022, 30 mars 2023 et 24 mai 2023, a attribué 1 000 actions de préférence dites « ADP 2022-1 », soit la totalité de l'enveloppe autorisée par l'assemblée générale du 8 juillet 2022. Ces actions sont susceptibles de donner droit, sur conversion, à un maximum de 22.916.004 actions ordinaires de la Société à horizon septembre 2026 au bénéfice de membres de la Direction.

Le Conseil d'Administration du 3 octobre 2022 a également attribué 205 actions de préférence dites « ADP 2022-2 », soit la totalité de l'enveloppe autorisée par l'assemblée générale du 30 septembre 2022. Ces actions sont susceptibles de donner droit, sur conversion, à un maximum de 20.500.000 actions ordinaires de la Société au bénéfice de Monsieur Gérard Brémond à compter d'octobre 2024 et jusqu'à l'issue d'une période de 5 ans à compter de leur date d'attribution (étendue à 7 ans en l'absence d'OPA sur la Société).

Ces actions de préférence, dépourvues de droit de vote et ne donnant pas droit à dividendes, sont convertibles en actions ordinaires existantes ou à émettre en fonction de conditions de performance et de présence.

Le Conseil d'Administration a également arrêté le principe de l'attribution gratuite d'un maximum de 5.453.143 actions ordinaires de la Société en trois tranches au bénéfice de managers du Groupe, dont 1 627 890 actions ont été attribuées au titre de la première tranche. Ces actions nouvelles ou existantes seront acquises à horizon fin 2026 en fonction de conditions de performance et de présence proches de celles des « ADP 2022-1 ».

A ce titre, le forfait social a été effectivement réglé et comptabilisé pour un montant de 4 688 milliers d'euros sur les exercices précédents.

Décisions de l'exercice

Le Conseil du 2 décembre 2024 a arrêté l'attribution des deuxième et troisième tranche pour un total de 3 738 810 actions. Ces actions nouvelles ou existantes seront acquises le 2 décembre 2026 en fonction de conditions de performance définies en 2023 et de la présence des bénéficiaires.

Note 9. – Emprunts et dettes financières

DETTE	30/09/2025	Exigibilité		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	80 426	80 000	-	426
TOTAL	80 426	80 000	-	426

- Le poste Emprunts et dettes financières diverses de 80 426 milliers d'euros correspond au prêt consenti à la Société par sa filiale Pierre et Vacances FI SNC pour 80 000 milliers d'euros, ainsi qu'aux dépôts de garantie reçus de ses filiales pour un total de 426 milliers d'euros.

Note 10. – Formation du résultat d'exploitation

	2024/2025	2023/2024
Management fees	31 486	30 647
refacturations engagements donnés pour le compte de filiale	1 043	-
Autres prestations de services	289	87
Autres refacturations		
Total chiffre d'affaires	32 818	30 734
Refacturation de charges et d'honoraires	3 123	11 996
Produits divers	61	794
Reprise de provisions	-	-
Total produits exploitation	36 002	43 524
Loyers et charges	5 265	5 669
Honoraires divers	2 655	8 961
Charges de personnel	4 775	5 094
Autres achats et charges externes	28 075	29 902
Dotations aux amortissements et provisions	1 096	1 029
Total charges exploitation	41 866	50 656
RESULTAT D'EXPLOITATION	-5 864	-7 132

La perte d'exploitation de l'exercice s'élève 5 864 milliers d'euros, à comparer à une perte de 7 132 milliers d'euros au titre de l'exercice 2023/2024.

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2024-2025 d'un montant de 32 818 milliers d'euros, entièrement réalisé sur le territoire français à l'exception de 1 070 milliers d'euros facturés à l'Espagne, est principalement composé de :

- 31 486 milliers d'euros de refacturations aux entités filiales, dont :
 - 17 213 milliers d'euros pour refacturation des management fees,
 - 14 273 milliers d'euros de refacturations au GIE PVCP Services Holding de sa quote-part de charges de loyers au titre de l'occupation des locaux du siège social du groupe de l'Artois, situé à Paris dans le 19ème arrondissement pour 6 650 milliers d'euros d'une part, et de la refacturation pour 6 698 milliers d'euros de frais informatiques d'autre part ;
- 1 043 milliers d'euros correspondant à la refacturation de frais de mise à disposition des garanties données par la Société au bénéfice de sa filiale Adagio SAS.

Les transferts de charges et honoraires reclassés en exceptionnel se répartissent de la façon suivante :

Refacturation de charges et d'honoraires	2024/2025	2023/2024
Transferts de charges d'exploitation pour reclassement en résultat exceptionnel		
Charges de restructuration - "Projet Pastel-Beyond"	226	417
Charges de restructuration - "Projet Sénioriales"	86	1 887
Charges de restructuration - "Transformation"		344
Charges de restructuration - "Projet Snow"	-1	2 199
Charges de restructuration - "Projet Autumn"	85	1 064
Charges de restructuration - "Projet Maurice"	376	
Charges de restructuration - "Autres projets"	106	123
Divers autres transferts de charges en exceptionnel	988	1 880
Transfert de charges sur emprunts pour reclassement en résultat financier	-	-
Transfert de charges d'amortissement des charges à répartir sur emprunts	570	108
Refacturations frais de siège et produits divers	713	3 973
Total général	3 148	11 996

Les dotations aux amortissements et aux provisions concernent les amortissements des actifs immobilisés des licences et logiciels ainsi que du matériel informatique.

Note 11. – Résultat financier

	2024/2025	2023/2024
Produits financiers de participation		
Reprises sur provisions et transferts de charges	26 870	15 855
Autres intérêts et produits assimilés	19 383	35 431
Autres produits financiers	4 751	5 146
Produits financiers	51 004	56 432
Dotations financières aux amortissements et provisions	64 425	19 440
Intérêts et charges assimilés	15 242	34 231
Charges nettes sur cessions de V.M.P	22	24
Autres charges financières	-	-
Charges financières	79 689	53 695
RESULTAT FINANCIER	-28 686	2 737

Le résultat financier déficitaire de l'exercice 2024-2025 s'élève à 28 686 milliers d'euros, contre un résultat financier bénéficiaire de 2 737 milliers d'euros pour l'exercice précédent.

Il est principalement composé des éléments suivants :

- des reprises de provisions et transferts de charges à hauteur de 26 870 milliers d'euros comprenant principalement :
 - 17 524 milliers d'euros de reprise de provision pour charge sur situation nette négative sur la société Set PV-CP Immobilier Holding,
 - 7 305 milliers d'euros de reprise de provision pour charge sur situation nette négative sur la société PV Holding,
 - 1 144 milliers d'euros de reprise de provision pour dépréciation du le compte courant de la société PV Maroc,
 - 810 milliers d'euros de refacturations de frais sur cautions et garanties financières données par la Société au bénéfice de ses filiales

- des intérêts et produits assimilés pour 19 383 milliers d'euros, dont :
 - 11 117 milliers d'euros d'intérêts sur comptes courants détenus sur les filiales dont 10 929 milliers d'euros sur la société Pierre & Vacances FI SNC, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du Groupe,
 - 6 816 milliers d'euros d'intérêts financiers et commissions de non-utilisation relatifs au Crédit Revolving Facility (RCF),
 - d'autres produits financiers pour 1 450 milliers d'euros dont 1 267 milliers d'euros correspondants aux intérêts sur l'avance en compte courant faite au profit de la filiale Villages Nature Tourisme Sas ;

- de charges d'intérêts et assimilées pour 15 242 milliers d'euros comprenant notamment :
 - 3 676 milliers d'euros relatifs à l'emprunt de 80 millions d'euros obtenu auprès de la société de Pierre & Vacances FI SNC,
 - 1 050 milliers d'euros d'une part correspondant à l'abandon de créance détenue sur la société Set PV Espana ; et, d'autre part, 1 144 milliers d'euros relatifs au compte courant PV Maroc, faisant suite à la dissolution de la société au cours de l'exercice. Ce dernier montant correspond à la dépréciation intégralement constituée lors des exercices précédents et reprise en totalité au cours de l'exercice,
 - 7 275 milliers d'euros d'intérêts financiers et commissions de non-utilisation relatifs au Crédit Revolving Facility (RCF), dont 576 milliers d'euros de la quote-part de frais de mise en place du RCF sur l'exercice précédent et étalés sur la durée de l'emprunt,
 - 1 982 milliers d'euros pour l'allocation des pertes de l'exercice 2024-2025 (1 837 milliers d'euros pour le GIE PVCP Services Holding et 145 milliers d'euros pour le GIE PVCP Services),
 - 574 milliers d'euros d'intérêts sur emprunts bancaires ;

- de dotations financières aux amortissements et aux provisions pour 64 425 milliers d'euros, dont :
 - 50 245 milliers d'euros de provisions pour dépréciation de titres de filiales pour respectivement 32 506 milliers d'euros sur la société PV Holding, 13 665 milliers d'euros sur la société Maeva Holding, 3 704 milliers d'euros sur la société PV-CP Gestion Exploitation, et 370 milliers d'euros sur la société Villages Nature du Val d'Europe,
 - 14 180 milliers d'euros de provisions pour charges sur situations nettes négatives de filiales, dont Maeva Holding (11 871 milliers d'euros) et PVCP China Holding BV (2 309 milliers d'euros).

Note 12. – Résultat exceptionnel

	2024/2025	2023/2024
Résultat exceptionnel sur opérations de gestion	-6 395	-8 948
Résultat exceptionnel sur opérations en capital	-47	-
Résultat exceptionnel des opérations sur titres FIDUCIE	-	-
Dotations et reprises exceptionnelles sur provisions et transferts de charges	523	522
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-5 919	-8 426

Le résultat exceptionnel déficitaire de l'exercice de 5 919 milliers d'euros est constitué par :

- une reprise de provision liée à la restructuration des locaux du siège social correspondant aux loyers de l'exercice pour un montant de 523 milliers d'euros,
- un résultat exceptionnel sur opérations de gestion, principalement constitué par des charges de restructuration pour 5 872 milliers d'euros dont le projet « Maurice » pour 2 966 milliers d'euros d'honoraires relatifs à la décision d'engager une revue des options stratégique du Groupe et explicitée dans les « Faits marquants de l'exercice ». (paragraphe 2.3 Revue des options stratégiques)

Note 13. – Transferts de charges

	2024/2025	2023/2024
Refacturations des coûts et charges diverses	713	3 973
Transferts des dotations pour charges à répartir sur emprunts en résultat financier	570	108
Transferts de charges d'exploitation pour reclassement en résultat exceptionnel	1 865	7 914
Total transferts de charges d'exploitation	3 148	11 996
Refacturation de cautions bancaires	810	3 602
Total transferts de charges financières	810	3 602
Refacturation de charges exceptionnelles	-	-
Total transferts de charges exceptionnelles	-	-
TRANSFERTS DE CHARGES	3 958	15 598

Les transferts de charges d'exploitation de 3 148 milliers d'euros de l'exercice sont principalement constitués par le reclassement des charges et honoraires en résultat exceptionnel pour un total de 1 865 milliers d'euros (principalement des charges de restructuration).

Note 14. – Impôts sur les bénéfices

Analyse de la charge d'impôt	2024/2025	2023/2024
Produits d'impôts sur exercices antérieurs	8	51
Regularisation produits d'impôts sur exercices antérieurs	2	95
Impôt rétrocédé par les filiales	10 177	13 777
Impôt net (produit)	10 187	13 923

En l'absence d'intégration fiscale, la société Pierre et Vacances SA n'aurait supporté aucun impôt sur les sociétés au titre de l'exercice 2024-2025.

Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Le résultat fiscal d'ensemble du groupe d'intégration dont Pierre et Vacances SA est à la tête, fait apparaître au titre de l'exercice 2024-2025, un montant de 4 345 milliers d'euros correspondant à un bénéfice au taux de droit commun avant imputation des déficits antérieurs.

Le résultat fiscal du Groupe d'intégration fiscale présente un solde bénéficiaire net des déductions de 2 672 milliers d'euros de déficits antérieurs imputables au titre de l'exercice, de 1 672 milliers d'euros.

L'impôt du Groupe d'intégration fiscale correspondant et enregistré dans les comptes de la Société s'élève à 418 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2025, le solde des déficits reportables acquis par le Groupe d'intégration fiscale s'élève à 943 356 milliers d'euros.

Note 15. – Entreprises liées

	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
Eléments relevant de postes du Bilan		
Participations nettes et créances rattachées	946 632	616
Clients et comptes rattachés	264	998
Autres créances (*)	288 404	-
Emprunts et dettes financières divers (**)	-80 426	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-2	-
Autres dettes	-15 827	-
Eléments relevant de postes du Compte de résultat		
Charges financières	-8 934	-
Produits financiers	22 947	1 763
Charges exceptionnelles	-7 758	-
Produits exceptionnels	-	-

Engagements financiers et autres informations

Note 16. – Engagements hors bilan

En milliers d'euros	30/09/2025	30/09/2024
Engagements donnés		
Garantie de paiement de loyers au titre des baux	2 383 349	2 509 921
Garantie à première demande de PVSA au profit de Sogefinerg (location financement Ailette)	125 480	131 341
Garantie autonome à première demande de PVSA au profit de Lagune Hochsauerland S.à.r.l. (réitération des garanties émises le 25 septembre 2017)	15 680	15 680
Garantie autonome délivrée par PV SA au profit de la Banque Postale (débiteur cautionné : PVFI)	3 300	3 300
Garantie à première demande + caution délivrée par PV SA au profit de Palcina SPV 2019 (débiteur cautionné : Sociedad de Explotacion Turística Pierre et Vacances Espana)	5 910	7 006
Garantie à première demande + caution délivrée par PV SA au profit de Palcina SPV 2019 (débiteur cautionné : Sociedad de Explotacion Turística Pierre et Vacances Espana)	6 063	6 813
Garantie à première demandé + caution délivrée par PV SA au profit de Zinemo SPV 2019 (débiteur cautionné : Sociedad de Explotacion Turística Pierre et Vacances Espana)	6 388	7 437
Garantie délivrée par PV SA à Objektgesellschaft NeckarPark Q9 mbH (société cautionnée : Adagio Deutschland GmbH)		
Caution délivrée pour le compte de la société SET PV Espana SL au profit de la Caixa Bank dans le cadre de la signature d'un contrat de prêt	4 000	4 000
Lettre de confort au profit de la société EB2 Gestion Hotelera SL pour le compte de Sociedad de Explotacion Turística Pierre et Vacances España	10 628	10 628
Lettre de confort délivrée par PV SA à Nueva Darsena, SL (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España)	1 190	1 190
Garantie autonome à Première Demande délivrée à la société TELENO REAL ESTATE (prise à bail de 49 logements sis "387 calle Sants Barcelone")	5 707	5 707
Garantie donnée au profit de la société GRELAND S.L. au titre d'un contrat de location de 14 appartements à GERONE sur le site touristique "Apartamentos Empuriabrava Marina"	1 683	1 683
Garantie donnée au profit de la société VIV BUILDINGS 3 S.L. au titre du contrat de location de 14 appartements à GERONE sur le site touristique "Apartamentos Empuriabrava Marina"	1 350	1 350
Lettre de confort délivrée par PV SA à Hôtel Horizto 1963-2013 S.L (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España)	2 605	2 605
Lettre de confort délivrée par PV SA à Carbosalutis SLU (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España)	909	909
Lettre de confort délivrée par PV SA à Carbosalutis SLU (société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España)	1 108	1 108
Caution délivrée à la société SoGePi pour le compte de PV Italia dans le cadre de l'opération de cession de Calarossa	-	-
Lettre de confort délivrée par Pierre et Vacances SA. Bénéficiaire de la garantie: Ventafarinas Inmobles, S.I.I., S.A. Société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España	1 151	1 151
Lettre de confort délivrée par Pierre et Vacances SA. Bénéficiaire de la garantie: Energía y servicios para el bienestar y la movilidad Vilalta Corporación, S.A. Société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España	-	-
Lettre de confort délivrée par Pierre et Vacances SA. Bénéficiaire de la garantie: Inalcoven, S.L. Société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España, S.L.U	2 005	2 005
Lettre de confort délivrée par Pierre et Vacances SA. Bénéficiaire de la garantie: MUTUALIDAD DE PREVISIÓN SOCIAL DEL COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. Société cautionnée : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España	2 733	2 733
Caution de Pierre et Vacances au profit de la SNC La Pinède dans le cadre du bail « Les Villas d'Olonne ». Débiteur cautionné : PV Exploitation France	785	785
En date du 15.12.2021, le Conseil d'administration de Pierre et Vacances a autorisé Pierre et Vacances à délivrer un certain nombre de garanties dans le cadre du projet EIFEL notamment :		
- une garantie à première demande de droit français accordée en garantie du respect de toutes les obligations du Preneur (et de ses successeurs) envers le Bailleur concerné en vertu des contrats de bail d'une durée de 18 ans pour un montant maximum de 44.674.682 euros (hors TVA) (étant précisé que le montant garanti diminuera progressivement en fonction du programme de vente au détail)	44 675	44 675
- une garantie à première demande de droit français 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 10.582.661 euros (hors TVA) (120% du montant de l'investissement)	10 583	10 583

En milliers d'euros	30/09/2025	30/09/2024
Engagements donnés		
(suite)		
Garantie autonome à première demande (GAPD) consentie par Pierre et Vacances dans le cadre de la signature d'un bail entre la société PV-CP City et ALLIANZ IARD	1 843	1 843
Garantie autonome à première demande (GAPD) consentie par Pierre et Vacances dans le cadre du contrat de cession d'actions (« Share Purchase Agreement ») conclu entre Pierre et Vacances Transactions, en qualité de Vendeur, la société De Haan Invest SA, en qualité d'Acquéreur	9 316	9 224
Garantie autonome à première demande (GAPD) consentie par Pierre et Vacances dans le cadre du contrat de cession d'actions (« Share Purchase Agreement ») conclu entre Pierre et Vacances Transactions, en qualité de Vendeur, la société De Haan Vakantiehuizen SA, en qualité d'Acquéreur	8 989	8 900
Garantie autonome à première demande consentie par la Société en faveur du Bailleur, 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.	13 000	13 000
Garantie à première demande au profit de DLE dans le cadre du bail cottages	345	345
Garantie autonome à première demande en faveur de l'AFUL en garantie des engagements au titre de la convention conclue entre Eau47 et l'AFUL	699	699
Lettre de garantie par PV SA au bénéfice de l'APST afin de couvrir les éventuelles défaillances du groupe vis-à-vis de ses clients	13 200	13 200
Cautionnement au profit de la Direction Générale des Finances Publiques (débitteur cautionné : PV Holding), dans le cadre d'un redressement fiscal concernant la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises.	2 837	2 837
Garantie au profit d'ENGIE dans le cadre du contrat de fourniture d'électricité pour PV Exploitation France et d'Adagio	896	1 335
Engagement du réseau de géothermie		
La société a conclu un contrat de concession pour la construction et l'exploitation d'un réseau de géothermie. Dans le cadre de ce contrat, la société est engagée à verser une indemnité en cas de résiliation anticipée du contrat.	19 772	19 772
Cautionnement délivré par la Société au profit de la Direction Générale des Finances Publiques (débitteur cautionné : PV Holding), dans le cadre d'un redressement fiscal concernant la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises « CVAE » (exercices 2018 – 2020) un entre PV Holding et l'administration fiscale.	2 514	-
Garantie au profit de Global Decumano, S.L.U. en tant que bailleur ; Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. ; Banco Pichincha España, S.A. et Banco Santander S.A. en tant que parties financières pour le compte de SET PV ESPANA suite à la location des appartements Don Jorge à Benidorm (Espagne).	672	-
Garantie de paiement des loyers au bénéfice de la société SET PV ESPANA pour la location de l'hôtel Palm Beach à Benidorm	1 001	-
Garantie de paiement des loyers au bénéfice de la société SET PV ESPANA pour la location de l'hôtel Roquetas à Roquetas de Mar (Almería).	512	-
Garantie de paiement des loyers au bénéfice de la société SET PV ESPANA pour la location de l'hôtel Santa Rosa à Lloret de Mar (Girona).	337	-
Garantie de paiement des loyers au bénéfice de la société SET PV ESPANA pour la location de l'hôtel Salou Playa de Oro à Salou (Tarragone).	426	-
Total Engagements donnés	2 713 639	2 843 765
Engagements reçus		
Ouverture de la ligne de crédit renouvelable (RCF)	205 000	205 000
Dépôt de garantie loyer Artois	1 192	1 149
Garantie reçue de Accor pour 50% de la somme contre garantie à Unicredit Bank Austria AG dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Vienne	600	600
garantie reçue de Accor pour 50% de la somme contre garantie par Pierre et Vacances SA au Credit Suisse Asset Management Funds / SG- Bale pour la société New City Suisse	347	-
Dépôt de garantie places de parking supplémentaires et autres batiments situés à l'Artois	105	103
Total Engagements reçus	207 244	206 852
Engagements réciproques	-	-

Autres engagements donnés

- Garanties de paiement de loyers au titre des baux :

En milliers d'euros	30/09/2025	30/09/2024
Aroundtown	1 158 430	1 221 998
Allgau	412 163	432 732
CP Bois aux Daims	298 426	314 193
CP Bois Francs (Eurosic)	166 847	214 348
Sunparks (foncière des Murs)	92 846	98 493
CP Chaumont (Eurosic)	83 009	72 019
Manilva Terrazas (Eurosic investment Spain)	5 668	5 953
Adagio UK - WhiteChapel	29 086	-
Adagio UK - London Stratford	22 060	24 311
Adagio UK - London Brentfort	19 215	20 126
Adagio UK - London	15 456	16 189
Adagio deutschland gmbh -Munich	15 000	15 000
Adagio UK - Edimburg	14 481	16 170
Bostalsee	10 761	14 686
Bonavista de Bonmont	7 830	9 390
Adagio UK - Liverpool	6 318	4 802
Adagio deutschland gmbh -Munich (My suite home)	4 750	6 852
Adagio UK - Birmingham	4 490	3 595
Adagio deutschland gmbh - Cologne	3 500	3 500
Adagio deutschland gmbh -Heidelberg	2 725	2 725
Adagio deutschland gmbh -Berlin	2 519	3 023
El Puerto - Fuengirola (Eurosic investment Spain)	2 505	2 965
Estartit Complex (Eurosic investment Spain)	2 254	3 645
Adagio Vienne	1 200	1 200
Adagio deutschland gmbh -Hamburg	820	820
Adagio Suisse	701	695
Calacristal (Diesco de Restauracio)	291	490
Garantie de paiement de loyers au titre des baux	2 383 349	2 509 921

- Engagements relatifs aux covenants :

Le contrat pris par la Société régissant la principale ligne de crédit de 205 millions d'euros qui sert à couvrir les besoins de trésorerie saisonniers du Groupe a des clauses conventionnelles se référant à la situation financière consolidée du Groupe. Il prévoit le respect de 4 ratios financiers : un premier comparant la dette du Groupe avec l'EBITDA ajusté, un second comparant la dette du Groupe auquel on ajoute 5 fois la valeur des loyers propriétaires avec l'EBITDAR ajusté, un troisième vérifiant un minimum de trésorerie et un dernier vérifiant un maximum de CAPEX par an.

Au 30 septembre 2025, ces covenants sont respectés ainsi que les covenants non financiers s'y rattachant (mécanisme de boni/mali en fonction du respect de 2 indicateurs RSE : un premier relatif à la réduction des émissions carbone du Groupe et un second relatif à la mixité des organes de direction du Groupe).

Sûretés :

Les sûretés octroyées par le Groupe en garantie des emprunts contractés auprès des établissements de crédit sont constituées de la garantie à première demande de 136,9 millions d'euros amortissable, accordée à l'établissement avec lequel a été conclu le contrat de location financement pour les équipements du Domaine du Lac d'Ailette ;

L'échéancier des sûretés se décompose comme suit :

Échéances	Solde (en milliers d'euros)	
	30/09/2025	30/09/2024
Année N+ 1	6 224	5 862
Année N+ 2	6 610	6 224
Année N+ 3	7 039	6 610
Année N+ 4	7 455	7 039
Année N+ 5	7 917	7 455
Année > N+ 5	90 235	98 152
Total	125 480	131 341

Engagements de retraite :

Les engagements de retraite de la société Pierre et Vacances SA estimés respectivement à 77 milliers d'euros au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2025 (comparé à 60 milliers d'euros pour l'exercice précédent), ont été déterminés selon les hypothèses actuarielle suivantes :

	30/09/2025	30/09/2024
Taux d'actualisation	3,50%	3,50%
Taux de progression des salaires	2,50%	2,00%
Table de mortalité	TH/TF 17-19	TH/TF 17-19
Taux d'inflation	2,00%	2,00%

Note 17 – Effectifs

L'effectif moyen annuel de l'exercice (en équivalent temps plein) de la Société est de 9. Il est constitué uniquement de cadres transférés ces dernières années vers Pierre et Vacances SA dans le cadre des opérations de restructuration financière du Groupe PVCP. L'année précédente l'effectif était identique.

Note 18 – 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 2024-2025 s'élève à 400 milliers, contre 394 milliers d'euros versés au titre de l'exercice précédent.

Au titre des exercices clos les 30 septembre 2025 et 30 septembre 2024, il a été versé une rémunération annuelle de 300 milliers d'euros au titre du mandat de Président du conseil d'administration (y compris les avantages de toute nature) directement par la société Pierre et Vacances SA ou par des sociétés du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce.

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)	2024/2025	2023/2024
Rémunérations fixes ⁽¹⁾	850 000	850 000
Rémunérations variables ⁽²⁾	643 600	540 000
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽³⁾	15 228	6 655
Rémunération en actions ⁽⁴⁾	-	-
TOTAL	1 508 828	1 396 655

(1) Rémunérations fixes et assimilées correspondant au montant versé.

(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) La rubrique « rémunération en actions » 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 19 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice

Cession de titres de la société PVCP Gestion Exploitation à la filiale PV Holding et reclassement de la société cédée et de sous filiales au sein de la « business-line Pierre et Vacances »

Dans la continuité des opérations de rationalisation et de réorganisation des activités du groupe, il a été procédé en date du 1^{er} octobre 2025 à la cession des 414 091 actions, représentant 100% du capital de la société PVCP Gestion Exploitation au profit de la filiale PV Holding, sous holding de la business-line Pierre et Vacances pour un prix de cession global de 1€.

A la date de l'exercice clos le 30 septembre 2025, la valeur nette comptable des titres cédés avait une valeur nulle dans les comptes de Pierre et Vacances SA.