

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2024/2025

Incluant le Rapport Financier Annuel



Sommaire

1	PRÉSENTATION DU GROUPE	5
	1.1 Présentation du Groupe	6
	1.2 Renseignements sur la Société	14
	1.3 Informations relatives au capital	18
	1.4 Actionnariat	20
	1.5 Indicateurs boursiers	23
2	GESTION DES RISQUES	25
	2.1 Dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques	26
	2.2 Facteurs de risques	27
	2.3 Assurance et couverture des risques	36
	2.4 Élaboration de l'information financière et comptable	37
3	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	41
	3.1 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	42
	3.2 Composition des organes d'administration et de direction	44
	3.3 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	55
	3.4 Rémunérations des mandataires sociaux	62
	3.5 Synthèse des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux	75
	3.6 Éléments de rémunération en capital	77
	3.7 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital	83
	3.8 Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	84
	3.9 Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société	85
	3.10 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	85
	3.11 Conventions réglementées	86
	3.12 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	87
4	RAPPORT DE DURABILITÉ	89
	4.1 Introduction du rapport de durabilité	92
	4.2 Social	104
	4.3 Environnement	127
	4.4 Gouvernance	159
	4.5 Note méthodologique	165
	4.6 Lexique	173
	4.7 Annexes	177
	4.8 Rapport d'assurance	191
5	ÉTATS FINANCIERS	197
	5.1 Analyse des résultats consolidés	198
	5.2 États financiers consolidés	210
	5.3 Analyse des résultats de la Société	271
	5.4 États financiers sociaux	277
6	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	311
	6.1 Responsable du document et du contrôle des comptes	312
	6.2 Commissaires aux Comptes	312
	6.3 Informations incluses par référence	313
	6.4 Documents accessibles au public	313
	6.5 Tables de concordance	314

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Incluant le Rapport Financier Annuel
2024/2025

Le Document d'enregistrement universel peut être consulté
et téléchargé sur le site **www.groupepvc.com**



Le Document d'enregistrement universel a été déposé le 19 décembre 2025 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération ⁽¹⁾ et, le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

(1) Ou note relative aux titres financiers.

PROFIL ET CHIFFRES CLÉS au 30 septembre 2025

Un groupe leader européen⁽¹⁾ du tourisme de proximité
à impact positif⁽²⁾

13 000 collaborateurs au service de près de 8 millions de clients

1 MÉTIER

LEADER EUROPÉEN DU TOURISME
DE PROXIMITÉ À IMPACT POSITIF

- ◆ Exploitation à bail ou gestion sous mandat/franchise d'un parc touristique détenu par des propriétaires individuels ou institutionnels



- ◆ Commercialisation de séjours touristiques (produits du Groupe ou hébergements de partenaires tiers) auprès de clients français et étrangers

4 MARQUES
PRINCIPALES

Center Parcs

PIERRE &
VACANCES

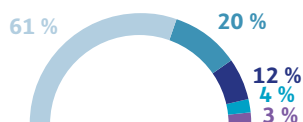
ADAGIO
APARTHOTEL

maeva.com

1 946 millions*

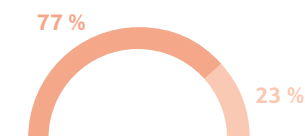
d'euros de chiffre d'affaires en 2024 / 2025

Répartition du CA Groupe
par secteur opérationnel



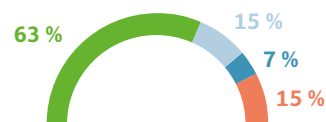
Center Parcs
Pierre & Vacances
Adagio
maeva
Autres (Grands Projets, Senioriales et Corporate)

Répartition du CA tourisme
(1 806 millions d'euros) par activité



Hébergement
Autres activités
(activités sur site, maeva.com, honoraires de mandats, franchises...)

Répartition du CA hébergement
par destination



Campagne (Center Parcs et Villages Nature Paris)
Mer (Pierre & Vacances)
Montagne (Pierre & Vacances)
Ville (Adagio)

(1) En nombre de résidences (dont 57 % de résidences Pierre & Vacances classées au sens de D.321.1 du Code du tourisme).

(2) Cf. indicateurs clés de performance, chapitre 4 du présent document d'enregistrement universel.

* Chiffre d'affaires consolidé selon le Reporting opérationnel

58 ANS D'HISTOIRE

1967

Gérard Brémont lance à Avoriaz un nouveau concept de station touristique, sans voiture et à l'architecture intégrée dans son environnement. Il propose la vente sur plan d'appartements sous condition que les acquéreurs louent leur bien aux périodes où ils ne l'occupent pas, en assumant pour eux toutes les contraintes de gestion et d'entretien.

1970-1997

Le Groupe se développe par l'acquisition de sociétés, la reprise de sites et les développements touristiques majeurs comme Cap Esterel, Port-Bourgenay, Port-Crouesty, Pont-Royal...

1999

Le Groupe s'introduit en Bourse afin de se donner les moyens de son expansion en France et à l'international.

Années 2000

La croissance s'accélère avec l'acquisition de Orion Vacances, GranDorado (2000), Maeva (2001), Center Parcs Europe (50 % en 2001 puis 100 % en 2003), Résidences MGM (2002), Sunparks (2007), Les Senioriales (2007) et Citéa (2011). En 2007, PVCP et Accor s'associent pour développer un réseau de résidences urbaines sous la marque Adagio City Aparthotel.

2014

PVCP développe une nouvelle activité de distribution de location de vacances en ligne et de gestion locative avec sa plateforme maeva.com.

2021

Lancement du plan stratégique RéInvention.

2022

Restructuration financière et capitalistique du Groupe.
Nouvel actionariat et gouvernance entièrement renouvelée.

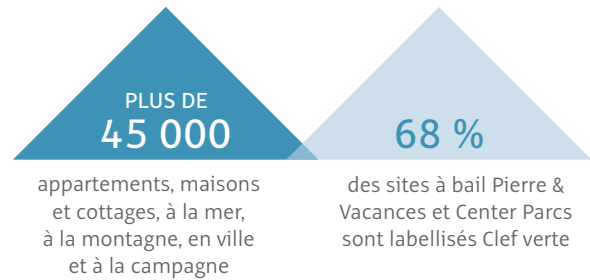
2024

Un Groupe en avance sur sa feuille de route, avec un retour à un résultat net positif et une situation financière assainie, confirmant la sortie définitive de la période de restructuration.

2025

Fort du succès du plan stratégique, de performances robustes et d'une situation financière assainie, le Groupe lance une revue de ses options stratégiques et confirme son cap à horizon 2030.

PRÈS DE 330 SITES* EXPLOITÉS EN EUROPE



* Stock géré à bail, en mandat de gestion ou en franchises / master-franchises, hors stock en multipropriété et hors mandats de commercialisation.

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Georges Sampeur

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Franck Gervais

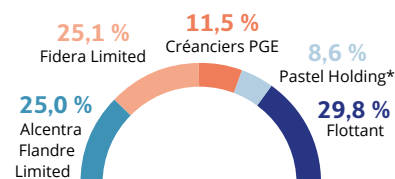
9 ADMINISTRATEURS, dont

1 REPRÉSENTANT DES SALARIÉS

4 MEMBRES INDÉPENDANTS

3 FEMMES

RÉPARTITION DU CAPITAL au 30 septembre 2025



* Pastel Holding (affilié d'Astream).

[Cette page est volontairement laissée vierge]



PRÉSENTATION DU GROUPE

1

1.1	Présentation du Groupe	6	1.4	Actionnariat	20
1.1.1	Modèle économique	6	1.4.1	Répartition du capital et des droits de vote au 30 septembre 2025	20
1.1.2	Une offre touristique unique	7	1.4.2	Évolution du capital et des droits de vote	20
1.1.3	Environnement concurrentiel	8	1.4.3	Actionnariat des salariés/plan d'épargne d'entreprise du Groupe	21
1.1.4	Synthèse du modèle d'affaires	10	1.4.4	Participation	21
1.1.5	Stratégie Beyond RéInvention	11	1.4.5	Déclarations de franchissement de seuil	21
1.1.6	Perspectives	13	1.4.6	Rapport sur les actions auto-détenues	21
1.2	Renseignements sur la Société	14	1.4.7	Décision AMF de dérogation au dépôt d'une offre publique d'acquisition	22
1.2.1	Renseignements de caractère général	14	1.4.8	Descriptif du programme soumis pour autorisation à l'Assemblée Générale Mixte du 13 février 2025	22
1.2.2	Organisation juridique de Pierre et Vacances	16	1.4.9	Politique de distribution de dividendes des cinq derniers exercices – délai de prescription des dividendes	22
1.3	Informations relatives au capital	18	1.5	Indicateurs boursiers	23
1.3.1	Capital social	18			
1.3.2	Capital potentiel	18			
1.3.3	Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices	19			

1.1 Présentation du Groupe

Créé en 1967, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est **le premier acteur européen du tourisme de proximité réinventé**.

Le Groupe est créateur de bonheurs partagés en tribu pour des expériences authentiques et à impact positif. Il développe des concepts de vacances et de loisirs innovants pour proposer des séjours en pleine conscience et porteurs de sens. Près de 8 millions de clients y sont accueillis chaque année, séduits par une offre diversifiée de location de vacances avec services et activités à la carte, à la montagne, à la mer, à la campagne ou au cœur des villes, en France et au-delà de nos frontières.

Le Groupe exploite un parc touristique de près de 330 ⁽¹⁾ sites (résidences, villages ou hôtels), détenus par des investisseurs tiers et opérés sous 4 marques principales : Pierre & Vacances, Center Parcs, maeva et Aparthotels Adagio®.

Depuis 2021, le Groupe conduit un projet de transformation profonde visant la consolidation de son modèle opérationnel, l'amélioration de sa performance et la montée en gamme progressive de ses produits et services. Cette transformation s'est accompagnée d'un recentrage strict sur les activités touristiques, l'activité immobilière ne constituant plus qu'un vecteur d'accompagnement du développement touristique.

1.1.1 Modèle économique

1.1.1.1 Un modèle peu capitalistique

Pour l'essentiel de son parc touristique, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'est pas propriétaire des actifs qu'il opère. Le parc exploité relève à la fois d'acquisitions externes (maeva en 2001, Center Parcs en 2003, Sunparks et Adagio en 2007, Intrawest en 2009...), de la reprise en gestion ou en franchise de résidences existantes, mais également historiquement de la réalisation de résidences et villages par les services immobiliers du Groupe (maîtrise d'ouvrage). Les unités d'hébergement touristique étaient alors vendues auprès d'investisseurs particuliers ⁽²⁾ (vente à la découpe) et/ou institutionnels (ventes « en bloc » de groupes d'unités d'hébergement).

Dans les Domaines Center Parcs, les équipements centraux, composés de commerces, boutiques et espaces aquatiques appartiennent à des propriétaires institutionnels ou à des sociétés d'économie mixte. Dans les résidences et villages Pierre & Vacances, le Groupe reste généralement propriétaire d'une partie des locaux commerciaux (restaurants, bars, salles de séminaire...), des services généraux et des équipements de loisirs (centres aquatiques, installations sportives, clubs pour enfants...).

1.1.1.2 Une exploitation touristique historiquement à bail, évoluant vers des modèles *asset-light* et dé-risqués

Exploitation à bail

Le Groupe est, pour l'essentiel, preneur à bail des actifs qu'il exploite : un bail de location est conclu avec les propriétaires des murs pour une durée de 9 à 15 ans, le Groupe s'engageant ainsi à verser au bailleur un loyer fixe ou variable (dépendant des performances de l'exploitation) avec ou sans minimum garanti. Les résultats après imputation du loyer sont acquis au Groupe. À l'échéance des baux, le Groupe peut être amené à ajuster la proposition faite au propriétaire dans le cadre du renouvellement de son bail pour assurer une cohérence entre l'évolution du

contexte économique et des performances touristiques et celle des loyers.

Au 30 septembre 2025, près de 85 % du parc touristique exploité par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est géré à bail.

Contrats de gestion

En complément de l'exploitation à bail, le Groupe exploite des résidences en mandat : le propriétaire confie alors au Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs la commercialisation locative de son bien sur des périodes prédéfinies. Le Groupe est prestataire de services, facturant des honoraires de gestion. Les résultats d'exploitation sont acquis au propriétaire.

- ♦ Center Parcs Europe opère actuellement 3 Domaines sous mandat : les parcs Sandur aux Pays-Bas, Terhills Resort en Belgique et Nordborg Resort au Danemark. Par ailleurs, le Groupe poursuit ses recherches sur ses marchés existants, principalement l'Allemagne et la Scandinavie, mais aussi sur de nouvelles destinations comme l'Italie.
- ♦ Pierre & Vacances gère 14 résidences sous mandat, en France, en Espagne et en Andorre.
- ♦ Pour Adagio, 10 Aparthotels sont gérés sous mandat par la joint-venture (en sus des 49 mandats confiés par Pierre & Vacances à la joint-venture Adagio).

Contrats de franchise

La résidence sous franchise est gérée et exploitée par un tiers et le Groupe perçoit un pourcentage du chiffre d'affaires pour l'utilisation de sa marque.

La franchise est à date privilégiée par Adagio pour son développement à l'international : 29 résidences sont gérées sous franchise ou master-franchise à l'étranger (Émirats Arabes Unis, Arabie Saoudite, Brésil, Russie, Allemagne, Pays-Bas, Belgique, Royaume-Uni, Malte, Maroc). En France, 14 Aparthotels sont sous franchise.

La franchise se développe également sous la marque Pierre & Vacances, avec 13 résidences sous franchise à date. D'autres projets sont en cours de négociation.

(1) Stock géré à bail, en mandat de gestion ou en franchises / master-franchises, hors stock en multipropriété et hors mandats de commercialisation.

(2) Au 30 septembre 2025, 46 % des appartements exploités sont détenus par des personnes physiques et 54 % par des institutionnels.

Mandats de commercialisation de résidences partenaires

Afin de développer l'offre de Pierre & Vacances à l'international, le Groupe a conclu des accords de commercialisation d'une partie du stock de sites partenaires autonomes qui répondent à tous les standards de qualité et de services de la marque.

En 2025, Pierre & Vacances commercialise ainsi près de 175 établissements en France ou à l'étranger. Ce réseau de partenaires

couvre 20 destinations de qualité dans 7 pays : France (Corse et Réunion), Espagne (y inclus les Canaries), Italie (Sardaigne, Sicile, Italie continentale), Portugal (dont Madère), Grèce (Crète et Santorin), Malte et Île Maurice. Plus de 20 % de ces résidences proposent un cadre et des prestations de très haut standing permettant ainsi de doubler l'offre de Pierre & Vacances premium. Grâce à ces sites, le Groupe propose également de nouvelles typologies d'hébergement comme des villas avec piscines privées (à l'Île Maurice, en Crète, à Santorin ou au Portugal) ou des hôtels.

1.1.2 Une offre touristique unique

Le Groupe propose sous ses différentes marques une palette de destinations, d'hébergement et de niveaux de confort. Il associe des services à la carte à la location des hébergements, permettant ainsi au client de moduler en toute liberté son budget vacances et de choisir ses activités en fonction de ses envies.

NB : le nombre de sites et d'unités d'hébergement présenté ci-dessous correspond au stock géré à bail, en mandat de gestion ou en franchises / master-franchises, hors stock en multipropriété et hors mandats de commercialisation.



168 sites – 16k appartements et maisons

Des résidences de vacances en France, en Europe du Sud et à l'international, au cœur des plus belles stations touristiques à la mer, à la campagne et à la montagne.

Des appartements ou des maisons prêts-à-vivre et des services inclus ou à la carte pour des séjours qui allient confort, liberté et nature.



30 sites – 19k cottages

Dans de vastes Domaines préservés situés à proximité des pôles urbains européens, des cottages spacieux et confortables implantés autour d'un dôme, qui regroupe commerces, restaurants et services ainsi que l'Aqua Mundo, pour de multiples activités de détente et de loisirs.



130 sites – 15k appartements

Des appartements spacieux tout équipés avec cuisine et services hôteliers au cœur des grandes villes en Europe et dans le monde, pour des moyens et longs séjours, affaires ou loisirs.



6 800 hébergeurs partenaires

Première plateforme de distribution et services en France et en Europe, maeva accompagne chaque année plus de 150 000 familles dans leur projet de vacances et plus 6 800 partenaires hébergeurs particuliers et professionnels du tourisme dans leur développement.

maeva opère les marques maeva.com, Campings maeva, maeva Home et La France du Nord au Sud sur le marché français et la marque Vacansoleil sur les marchés Européens.

Une implantation européenne, privilégiant un tourisme de proximité

Plus de 70 % de la clientèle du Groupe est domestique. Une spécificité du Groupe est la diversité de ses destinations en Europe, permettant à la majorité de ses clients de se rendre en voiture sur leur lieu de vacances. L'objectif est d'être à la fois présent à proximité des grandes agglomérations pour faciliter l'accès aux courts séjours, mais aussi de proposer un produit long séjour pour des vacances plus traditionnelles.

Une clientèle diversifiée

85 % de la clientèle du Groupe est familiale. Toutefois, la diversification de son offre produits (courts séjours, arrivées flexibles, développement et enrichissement des activités sur sites, offres packagées...) permet au Groupe d'attirer aussi bien les seniors que les millennials, les groupes que les couples sans enfant. Dans les Aparthotels Adagio®, le profil de la clientèle, historiquement majoritairement représenté par la clientèle d'affaires, a évolué avec la pandémie du Covid : la clientèle « loisirs » représente désormais 55% des clients.

Un poids prépondérant de la distribution directe

La commercialisation du parc touristique est assurée à plus de 80 % par des canaux de distribution directs, dont près de la moitié via les sites web du Groupe, ce qui présente l'avantage d'un coût réduit. Afin d'élargir son portefeuille de clients et de remplir au mieux les ailes de saison, le Groupe a également recours à de la distribution indirecte, par des agences et des tour-opérateurs intervenant sur l'ensemble des pays européens.

1.1.3 Environnement concurrentiel

1.1.3.1 Un acteur de référence

Avec près de 330 sites et 45 000 appartements exploités à bail ou en *asset-light*, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs dispose du parc touristique intégré le plus important d'Europe sur le segment des voyages de proximité. Aucun autre opérateur européen ne combine un volume d'exploitation comparable, une présence multi-pays et une offre aussi complète couvrant villages de vacances intégrés, résidences de tourisme et appart'hôtels. Cette empreinte unique, renforcée par une fréquentation annuelle de près de 8 millions de clients, conforte la position de leader du Groupe sur le marché européen des séjours courts et des vacances domestiques.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs intervient sur un marché européen du tourisme de proximité estimé à plus de 45 milliards d'euros, caractérisé par une forte fragmentation et une diversité de modèles : villages de vacances intégrés, résidences de tourisme, appart'hôtels et plateformes digitales.

Dans les villages de vacances premium, Center Parcs reste en concurrence principalement avec Roompot-Landal, qui exploite près de 300 parcs totalisant environ 45 000 unités, majoritairement composées de campings et mobil-homes, ainsi qu'avec Center Parcs UK, qui opère 6 domaines pour environ 4 500 lodges. Dans les résidences mer et montagne, Pierre & Vacances fait face à des acteurs tels qu'Odalys, Belambra ou Vacancéole, exploitant chacun de 5 000 à 20 000 unités, ainsi qu'à la pression concurrentielle croissante des plateformes de location entre particuliers. Sur le segment urbain, Adagio évolue aux côtés d'opérateurs comme Staycity, Citadines/Ascott ou Adina, dont les parcs se situent généralement entre 10 000 et 15 000 appartements. Enfin, maeva opère dans un environnement mêlant hôtellerie de plein air premium – où certains groupes gèrent 10 000 à 20 000 unités – et grandes plateformes digitales de distribution.

Dans cet environnement large et fragmenté, le Groupe se distingue par une présence multi-segments unique, une forte notoriété de marque, des niveaux élevés de ventes directes et une montée en gamme continue de son parc, qui renforcent sa compétitivité sur le marché européen du tourisme de proximité.

1.1.3.2 Des atouts concurrentiels forts

À travers un éventail de marques complémentaires et différenciées, le Groupe propose une offre complète et unique de locations meublées avec services à la carte. Dans le contexte actuel, **sa capacité à répondre aux attentes de chacun** est un élément de choix déterminant, notamment en termes de location meublée (des appartements et maisons prêts à vivre, en autonomie), de flexibilité (durée des séjours, jours de départ et d'arrivée), de services et d'animation pour tous, de restauration, de prix et de sécurité.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs présente à cet égard de **nombreux atouts par rapport à ses concurrents** :

- ♦ une grande diversité de destinations en Europe dans quatre univers : mer, montagne, campagne et ville ;
- ♦ une position unique, étant le seul acteur présent à la fois sur le segment des résidences de vacances, des villages de vacances et des résidences urbaines ;
- ♦ une image de marque et une notoriété forte, un réseau commercial étendu et une présence significative sur les réseaux sociaux ;
- ♦ un portefeuille de marques équilibré allant de l'offre économique (ex : maeva) au tourisme haut de gamme (ex : Pierre & Vacances premium – Center Parcs VIP – Adagio premium) ;
- ♦ un tourisme de proximité, offrant une formule de vacances économique (plus de 90 % de nos clients se rendent en voiture sur nos sites) et moins exposée aux risques géopolitiques, climatiques et sanitaires ;
- ♦ une offre flexible (services à la carte, modularité des durées de séjours et des dates de départ et d'arrivée) ;
- ♦ une offre sécurisée par rapport à l'offre du « C2C » (Airbnb, Homeaway...) : mesures sanitaires strictes et normées, réception, gardiens, qualité des appartements et des emplacements assurée par une offre standardisée.

1.1.3.3 Réglementations

Dans le cadre de ses activités, le Groupe est soumis à différentes réglementations :

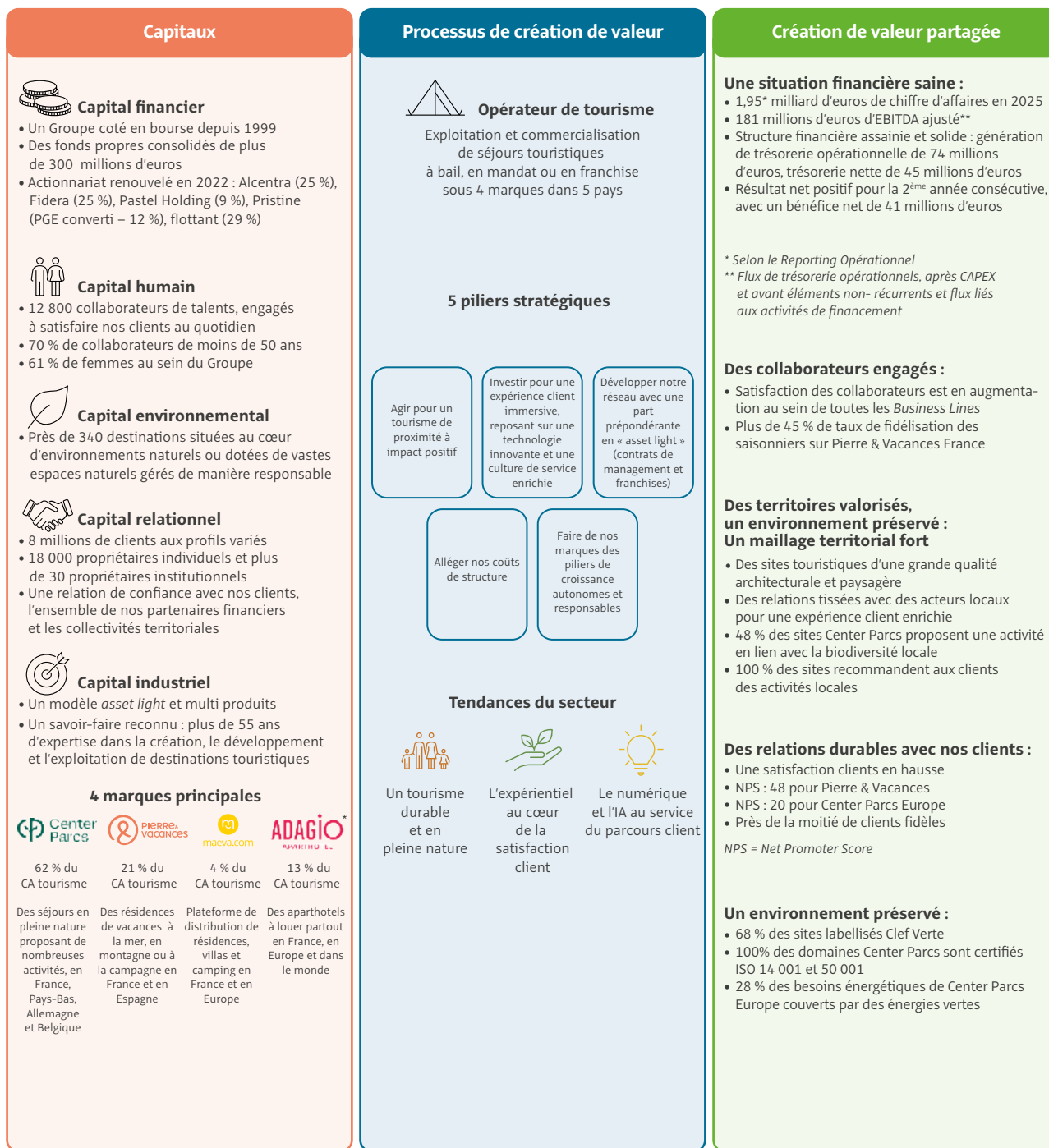
- ♦ **la réglementation relative à la protection des consommateurs ou des locataires** avec la directive européenne 2015/2302 du 25 novembre 2015 dite « DVAF » relative aux voyages à forfait et aux prestations de voyage liées (DVAF) transposée par l'ordonnance 2017-1717 du 20 décembre 2017. La DVAF a pour objectif général d'assurer un niveau élevé de protection des voyageurs en précisant le régime juridique des forfaits touristiques et en définissant un régime juridique pour les nouvelles combinaisons de services de voyage, permises notamment par Internet. Les assemblages de prestations touristiques sont ainsi pris en compte et donnent naissance à la catégorie nouvelle des prestations de voyage liées ;
- ♦ **la réglementation relative à la conformité**, avec la loi n° 2017-399 relative au devoir de vigilance des sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordre, le règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016 dit « RGPD » relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données ou encore la loi 2016-1691 du 9 décembre 2016 dite « Sapin II » relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique ;
- ♦ **la réglementation relative aux agents de voyages** : notamment la loi 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques et plus généralement les dispositions du Code du tourisme : obligations d'immatriculation, agréments, obligations d'informations, fourniture de garantie financière ou bien d'assurance ;

- ♦ **la réglementation applicable aux établissements recevant du public** : les immeubles sont destinés à recevoir du public doivent être aménagés et exploités dans des conditions définies par les articles R. 162-8 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées et par les articles R. 143-1 et suivants dudit Code, qui permettent de prévenir les risques d'incendie et de panique ;
- ♦ **la réglementation relative à l'eau** : les actifs de grande envergure doivent respecter la réglementation sur l'eau pour l'utilisation et les rejets qu'ils génèrent, et notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales, conformément aux articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- ♦ **la réglementation relative aux risques naturels et technologiques** : Les acquéreurs ou les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels, technologiques voire miniers, doivent être informés par le vendeur ou par le bailleur de l'existence de ces risques. Un état des risques, dénommé « État des risques et pollutions » est établi conformément au modèle défini par arrêté ministériel, est annexé au contrat de location ou à toute promesse de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente.

Pour les risques liés à la réglementation et en particulier à son évolution voir la section 2.2.2.3 « Risques réglementaires » du présent Document d'enregistrement universel.

1.1.4 Synthèse du modèle d'affaires

Notre Raison d'Être : « Nous nous engageons, en tant qu'acteur européen du tourisme de proximité, pour que chacun redécouvre l'essentiel dans un environnement préservé »



*Joint-Venture détenue à 50% par le Groupe PVCP et à 50 % par le Groupe Accor

1.1.5 Stratégie Beyond RéInvention

Lancé en 2021, le plan stratégique « RéInvention » a constitué une transformation majeure du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, dont l'objectif était de redéfinir le modèle économique, d'améliorer durablement la performance opérationnelle et de repositionner les marques dans un marché du tourisme de proximité en forte évolution. Après une phase de restructuration financière et capitalistique réussie, le Groupe a engagé une refonte complète de son organisation, de ses produits, de ses expériences client et de ses systèmes opérationnels.

Au cours de l'exercice 2025, le Groupe a poursuivi sa dynamique de croissance autour de 5 piliers créateurs de valeur :

1. agir pour un tourisme de proximité à impact positif ;
2. investir pour une expérience client immersive, reposant sur une technologie innovante et une culture de service enrichie ;
3. développer notre réseau avec une part prépondérante en « asset light » (contrats de management et franchises) ;
4. alléger nos coûts de structure ;
5. faire de nos marques des piliers de croissance autonomes et responsables.

1. Agir pour un tourisme de proximité à impact positif

En 2025, le Groupe a renforcé sa position de leader d'un tourisme responsable, axé sur l'engagement social, le développement humain et la réduction de l'empreinte environnementale.

Engagement social et développement des collaborateurs

Le Groupe a consolidé ses actions de formation, d'accompagnement et d'engagement des équipes. Le NPS employé atteint 32, en progression de 19 points sur un an, reflet de l'implication des équipes dans le projet collectif et de la qualité de la culture managériale. La diversité et l'égalité professionnelle restent au cœur des priorités : 60 % des collaborateurs sont des femmes et 53 % des postes de leadership sont occupés par des femmes.

Fondation et engagement sociétal

La fondation du Groupe poursuit ses missions de soutien à des initiatives locales et solidaires. En 2025, le Groupe confirme un engagement programmé de plusieurs millions d'euros sur les trois prochaines années, afin de renforcer son impact social et environnemental.

Rénovations à impact environnemental

La rénovation des sites intègre systématiquement des standards élevés de performance énergétique et environnementale. La résidence historique Capella à Avoriaz, rénovée sur l'exercice, bénéficie d'une isolation performante réduisant de 50 % la consommation énergétique et, par conséquent, l'empreinte carbone liée à son exploitation.

2. Investir pour une expérience client immersive

En 2025, la stratégie a été fortement orientée vers l'amélioration du produit et de l'expérience client, avec des investissements conséquents pour garantir une montée en gamme durable.

Volume et nature des investissements

Le Groupe a consacré 75 millions d'euros de Capex dédiés aux rénovations, à la premiumisation et à la maintenance, garantissant la pérennité de la qualité de service et l'entretien des installations.

Performance client consolidée

Les marques affichent une progression significative de la satisfaction client :

- ◆ Center Parcs : NPS ⁽¹⁾ de 22, +6 points
- ◆ Pierre & Vacances : NPS de 48, +4,4 points
- ◆ Maeva : NPS de 22, +8 points
- ◆ Adagio : NPS de 52, +1 point

Ces résultats confirment l'efficacité de la politique d'investissement dans le produit et l'expérience client, avec une augmentation de 20 points sur trois ans.

Exemples par marque

- ◆ Center Parcs :
 - Modernisation du parc des Hauts de Bruyère pour 65 millions d'euros, avec 50 % des investissements portés par le Groupe et 50 % par les propriétaires, conduisant à une hausse de 40 % du chiffre d'affaires sur ce parc.
 - Transformation du mix cottages : la proportion de cottages premium et VIP a progressé, réduisant la part de cottages confort de 50 % à 39 %.
- ◆ Pierre & Vacances :
 - Rénovation de 17 résidences, soit 1 100 appartements, pour un investissement total de 10 millions d'euros, dont 50 % financé par le Groupe.
 - Digitalisation du parcours client, amélioration des activités sur site et de l'offre food & beverage, notamment en Espagne, permettant un accroissement du NPS et du chiffre d'affaires.
- ◆ Adagio : rénovation de 7 appart'hôtels avec 7 millions d'euros de Capex, moitié Groupe, moitié propriétaires, et lancement d'une offre famille innovante avec le second studio à -50 % pour les enfants et petit-déjeuner gratuit.
- ◆ Maeva : croissance du stock camping de plus de 40 % et acquisition de Parcel Tiny House, permettant l'extension vers un tourisme expérientiel et durable.

(1) Net Promoter Score : différence entre le nombre de « promoteurs » et de « détracteurs » à la question « recommanderiez-vous ce site à vos amis et famille ? ».

3. Développer notre réseau avec une part prépondérante en « asset light »

Après plusieurs années de rationalisation du portefeuille, 2025 marque un retour dynamique du développement organique et international, avec un fort recours à l'asset-light (1 500 nouvelles unités d'hébergement ouvertes, dont 540 en asset-light, représentant 60 % de la croissance.)

- ◆ Center Parcs de Nordborg au Danemark : ouverture de 440 cottages (77 % premium/VIP) en management contract, avec un taux d'occupation supérieur à 80 % dès les premières semaines.
- ◆ Village Nature Paris : extension de 200 cottages premium, portant la part premium/VIP à 66 %.
- ◆ Pierre & Vacances : 8 nouveaux sites ouverts, représentant 700 appartements, principalement en Espagne et en Italie, et première implantation en Suisse via un contrat de franchise avec Swiss Peak Resort.
- ◆ Adagio : partenariat stratégique avec Sergic, ajoutant 1 150 chambres en management contract, représentant une croissance de 8 % du parc.

4. Alléger les coûts de structure

- ◆ La maîtrise des coûts constitue un levier fondamental de création de valeur :

En 2025, 21 millions d'euros de réductions de coûts supplémentaires, cumulant 77 millions d'euros depuis 2022, dépassant les objectifs initiaux pour fin 2026.

- ◆ Le coût du run IT est désormais 1,8 % du chiffre d'affaires, en dessous du benchmark de 2 %, grâce à des optimisations de processus et à l'intégration d'outils digitaux et d'IA pour la relation client.

5. Faire de nos marques des piliers de croissance autonomes et responsables

Chaque business line dispose désormais d'une vision stratégique claire, alignée sur les ambitions 2030 :

- ◆ Center Parcs : poursuite de la premiumisation, extension européenne et optimisation des performances des parcs existants.
- ◆ Pierre & Vacances : rénovation continue des résidences (objectif 77 % en 2030), expansion internationale ciblée et renforcement de l'expérience client.
- ◆ Adagio : maintien d'un parc modernisé, développement stratégique en Europe et coopération avec Accor pour certains établissements.
- ◆ Maeva : accroissement de l'inventaire et extension internationale, développement d'un portefeuille diversifié incluant location de particuliers et campings.

1.1.6 Perspectives

Perspectives 2026

- ◆ Le portefeuille de réservations touristiques engrangé à la date de dépôt du présent Document d'Enregistrement Universel pour le 1^{er} semestre de l'exercice 2025/2026 est en hausse significative par rapport à celui de l'exercice précédent pour l'ensemble des marques du Groupe et représente plus des 2/3 de l'objectif budgété sur la période. La croissance de l'activité est tirée à la fois par une hausse du prix moyen de vente et par un effet volume.
- ◆ Le Groupe confirme sa prévision d'EBITDA ajusté à 185 millions d'euros pour l'exercice 2026.

Objectifs financiers ⁽¹⁾

Fort du succès du plan stratégique RéInvention, de performances robustes et d'une situation financière assainie, le Groupe se fixe un cap clair à horizon 2030 et vise un EBITDA ajusté de 270 millions d'euros.

Cet objectif intègre, au-delà de la création de valeur générée par la poursuite du plan RéInvention soutenu par les actionnaires de référence, des leviers identifiés ⁽²⁾ dans le cadre de la revue des options stratégiques du Groupe dans le contexte d'un changement actionnarial.

Le Groupe vise l'atteinte des objectifs suivants d'ici 2030 :

- ◆ **Croissance annuelle des revenus touristiques attendue à 5,8% en moyenne sur 5 ans**, en ligne avec les perspectives de marché, pour atteindre 2 490 millions d'euros en 2030.

Cette dynamique est portée par :

- le développement qualitatif de l'offre, bénéficiant notamment d'un effort d'investissements de rénovation et de montée en gamme, ainsi que d'une maintenance continue ;

- l'expansion du portefeuille opéré, à bail ou en asset-light ⁽³⁾, sur la lancée des derniers mois (ouverture du Domaine Center Parcs de Nordborg au Danemark, signature de nouvelles destinations pour Pierre & Vacances (Suisse) et Adagio, croissance du réseau de maeva) : le Groupe repart à la conquête de nouveaux stocks avec un objectif de plus de 50 000 unités d'hébergement en 2030, soit une croissance de 14% vs. 2025 (dont 60% en asset-light).

Le prix moyen de vente de l'hébergement devrait progresser en moyenne de 2,8% sur la période, et le taux d'occupation de 1,9 point.

- ◆ **Progression attendue de l'EBITDA ajusté**, soutenue à la fois par la hausse de l'activité et la poursuite de la rationalisation des coûts, avec une croissance plus marquée en fin de période :

- 185 millions d'euros en 2026 (ou 206 millions d'euros avant prise en compte de l'évolution du taux de TVA sur les activités d'hébergement aux Pays-Bas ⁽⁴⁾, EBITDA en ligne avec la trajectoire de croissance et les axes stratégiques du plan RéInvention).
- 270 millions d'euros en 2030, soit un objectif de marge opérationnelle de près de 11%.

- ◆ **Intensification des investissements de rénovation et de montée en gamme des sites**, en vue de réaliser pleinement leur potentiel de croissance à long terme : près de 640 millions d'euros de CAPEX financés par le Groupe sur la durée du plan d'affaires (dont plus de 75% destinés à l'amélioration de l'expérience client et de l'offre produit), s'ajoutant à plus de 260 millions d'euros ⁽⁵⁾, à financer par des tiers propriétaires, majoritairement institutionnels, et partenaires.

- ◆ **Génération cumulée de flux de trésorerie opérationnels** de l'ordre de 300 millions d'euros sur les 5 prochaines années.

(1) Données exprimées selon le Reporting opérationnel. Ces objectifs, annoncés par communiqué le 29 septembre 2025, sont fondés sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par le Groupe à la date de leur établissement. Ces données, hypothèses et estimations sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement réglementaire, sanitaire, économique ou financier. La survenance d'un ou plusieurs risques décrits au chapitre 2 « Facteurs de risque » du Document d'enregistrement universel, pourrait avoir un impact sur les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe et donc venir remettre en cause sa capacité à réaliser ses objectifs et prévisions. Le Groupe ne prend donc aucun engagement, et ne donne aucune garantie vis-à-vis de la réalisation des objectifs présentés.

(2) Les leviers intégrés au plan d'affaires du Groupe en cas d'évolution du capital représentent 30 millions d'euros d'EBITDA à horizon 2030 et nécessitent 27 millions d'euros d'investissements à financer par le Groupe (distribution augmentée et IA, accélération du développement et de la montée en gamme de l'offre...).

(3) Exploitation en contrats de management ou en franchises

(4) Le gouvernement néerlandais a annoncé une hausse du taux de TVA de 9 % à 21 % à partir du 1er janvier 2026 sur les prestations d'hébergement. Cet élément exogène impacte négativement l'EBITDA ajusté de Center Parcs à hauteur de 21 millions d'euros sur l'exercice 2026, et de 29 millions d'euros en année pleine, avant prise en compte d'éventuelles mesures d'atténuation.

(5) Hors développement de l'offre

1.2 Renseignements sur la Société

1.2.1 Renseignements de caractère général

Dénomination sociale

Pierre et Vacances

Siège social

L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai
– 75947 Paris Cedex 19

Numéro de téléphone : + 33 (1) 58 21 58 21

Forme juridique

Société anonyme à Conseil d'Administration de droit français régie par le Code de commerce ainsi que par ses statuts.

Date de constitution – durée

L'expiration de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés intervenue le 7 août 1979, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation.

Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

- ♦ la prise de participation dans toutes sociétés, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou autrement, et notamment dans toutes les sociétés ayant pour objet :
 - la réalisation d'opérations de commercialisation immobilière et de gestion,
 - la réalisation d'acquisitions foncières, l'aménagement de terrains, la revente desdits terrains, la réalisation d'opérations de construction,
 - l'exploitation sous toutes ses formes de résidences, hôtels, motels, locaux vides ou meublés, restaurants de toutes catégories ; toutes activités d'organisation et d'animation des séjours, des loisirs et des vacances ; toutes participations directes ou indirectes dans toutes sociétés françaises ou étrangères se rapportant à l'objet ci-dessus ou susceptibles d'en favoriser le développement ;
- ♦ la gestion et l'assistance technique, administrative, juridique et financière de ces mêmes sociétés et de leurs filiales ;
- ♦ et généralement ; toutes opérations commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou susceptibles d'en favoriser le développement.

Numéro RCS, code NAF et LEI

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 316 580 869.

Le code NAF de Pierre et Vacances est le 7010Z.

Le code LEI de Pierre et Vacances est le 9695009FXHWX468RM706.

Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} octobre et s'achève le 30 septembre de l'année suivante.

Consultation des documents et renseignements relatifs à la Société

Les documents sociaux relatifs aux trois derniers exercices (comptes annuels, procès-verbaux des Assemblées Générales, feuilles de présence à ces Assemblées Générales, liste des administrateurs, rapports des Commissaires aux Comptes, statuts, etc.) peuvent être consultés au siège social de Pierre et Vacances.

En outre, les statuts de la Société et, le cas échéant, les rapports, les courriers, les évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, les informations financières historiques de la Société pour les deux exercices précédents, peuvent être consultés au siège social de Pierre et Vacances.

Affectation des résultats (article 20 des statuts)

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements ou provisions, constituent les bénéfices nets (ou les pertes) de l'exercice.

Sur les bénéfices nets, diminués le cas échéant des pertes antérieures, il est fait un prélèvement d'un vingtième au moins pour constituer le fonds de réserve prévu par la loi et dit « réserve légale », et ce, tant que ce fonds est inférieur au dixième du capital social.

Le solde, augmenté le cas échéant des reports bénéficiaires, constitue le bénéfice distribuable aux actionnaires.

L'Assemblée Générale a la faculté de prélever les sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves généraux ou spéciaux dont elle détermine l'affectation ou l'emploi.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la résolution indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

L'Assemblée a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en actions dans les conditions légales ou en numéraire.

Clauses statutaires particulières

Droit de vote double (article 16 des statuts)

Le droit de vote attaché aux actions ordinaires est proportionnel au capital qu'elles représentent. À égalité de valeur nominale, chaque action ordinaire de capital ou de jouissance donne droit à une voix.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce, aucun droit de vote double n'est attaché aux actions de la Société.

Titres au porteur identifiables (article 7.1.2 (B) des statuts)

La Société peut, dans les conditions réglementaires, demander à tout moment à l'organisme chargé de la compensation des titres le nom ou la dénomination sociale, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées d'actionnaires, ainsi que le nombre de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions attachées à ces titres ; à la demande de la Société, les informations visées ci-dessus pourront être limitées aux personnes détenant un nombre de titres fixé par cette dernière.

Franchissements de seuils (article 8 des statuts)

Outre les seuils légaux, les statuts de la Société prévoient que toute personne physique ou morale, qui, agissant seule ou de concert, vient à détenir, au sens de l'article L. 233- 9 du Code de commerce, directement ou indirectement, un pourcentage du capital ou des droits de vote, égal ou supérieur à 5 % ou à un multiple de ce pourcentage, est tenue d'informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant le nombre de droits de vote et de titres qu'elle possède ainsi que les droits de vote qui y sont attachés, dans un délai de cinq jours de Bourse à compter du franchissement de chacun de ces seuils. Cette déclaration de franchissement de seuil indique également si les actions ou les droits de vote y afférents sont ou non détenus pour le compte ou de concert avec d'autres personnes physiques ou morales.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée, sont privées de droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, dès lors qu'un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction du capital ou des droits de vote de la Société au moins égale à 5 % du capital ou des droits de vote en font la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale. La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

Tout actionnaire dont la participation en capital et/ou en droits de vote dans la Société devient inférieure à l'un des seuils susvisés est également tenu d'en informer la Société dans le même délai et selon les mêmes formes.

Assemblées Générales (articles 16, 17 et 18 des statuts)

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans l'avis de convocation. Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales personnellement ou par mandataire, sur justification de son identité et de la propriété des actions. Le droit de participer aux Assemblées Générales est subordonné :

- ♦ en ce qui concerne les titulaires d'actions nominatives, à l'inscription des actions au nom de l'actionnaire sur les registres de la Société deux jours ouvrés au moins avant la réunion de l'Assemblée Générale ;
- ♦ en ce qui concerne les titulaires d'actions au porteur, au dépôt dans les conditions prévues par la loi, du certificat établi par l'attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité deux jours ouvrés avant la date de l'Assemblée Générale.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées dans l'avis de convocation à l'Assemblée et dans les conditions prévues par la loi. Tout actionnaire peut également, si le Conseil d'Administration le décide au moment de la convocation à l'Assemblée, participer et voter à l'Assemblée Générale par des moyens électroniques de télécommunication ou de télétransmission permettant leur identification dans les conditions fixées par la loi. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires participant à l'Assemblée par visioconférence ou par des moyens électroniques de télécommunication ou de télétransmission, y compris Internet, permettant leur identification dans les conditions fixées par la loi.

Modalités de convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par le Conseil d'Administration, à défaut par le Commissaire aux Comptes, dans les conditions prévues à l'article R. 225-162 du Code de commerce, ou encore par un mandataire désigné par le Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs actionnaires réunissant au moins 5 % du capital social.

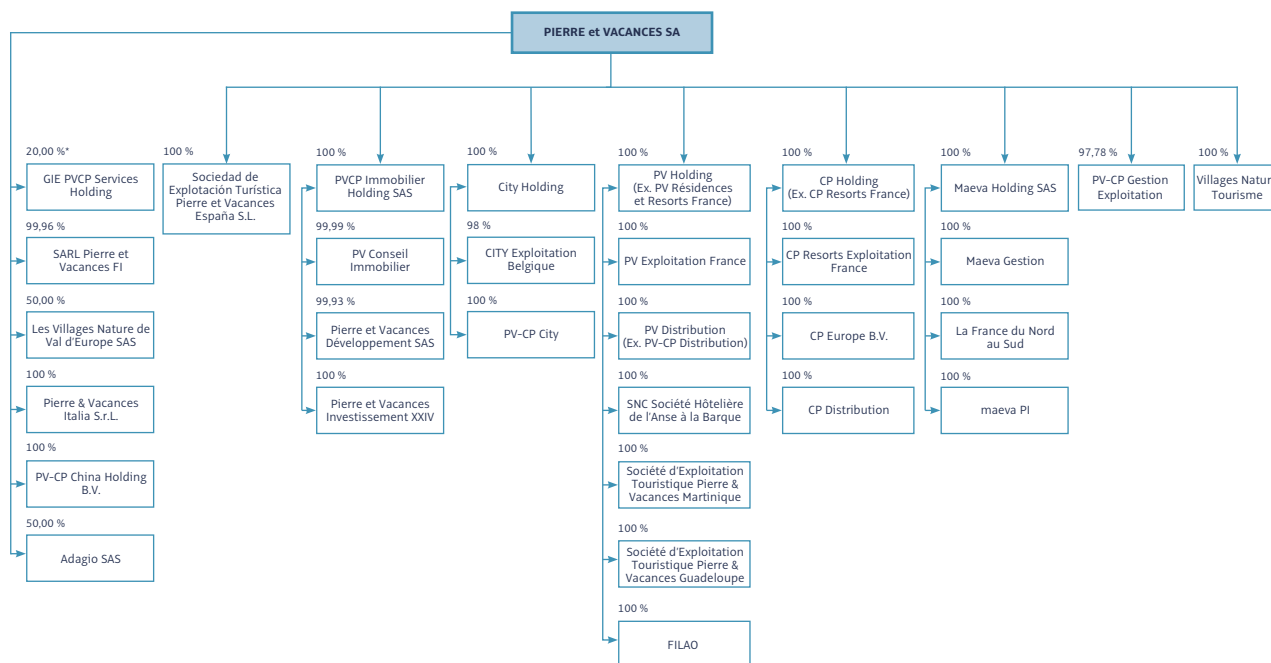
Les convocations sont faites par un avis inséré dans l'un des journaux habilités à recevoir les annonces légales dans le département du siège social. Les actionnaires titulaires d'actions nominatives sont convoqués par lettre missive qui est recommandée, s'ils le demandent, à charge pour eux en ce cas d'en avancer les frais. Si toutes les actions sont nominatives, les insertions prévues à l'alinéa précédent peuvent être remplacées par une convocation faite aux frais de la Société, par lettre recommandée adressée à chaque actionnaire.

Changement de contrôle

Il n'existe pas de disposition statutaire, d'une charte ou d'un Règlement intérieur de la Société qui aurait pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.

1.2.2 Organisation juridique de Pierre et Vacances

Organigramme juridique simplifié au 30 septembre 2025



* Solde réparti à parts égales (8%) entre City Holding, Adagio SAS, PV Holding, CP Holding, Maeva Holding, PV-CP Gestion Exploitation, PV Conseil Immobilier, PV Développement SAS, PV Senioriales Promotion et Commercialisation, SET PV Espana

Pierre et Vacances SA, Holding du Groupe, société cotée sur le marché réglementé d'Euronext à Paris, détient les participations dans l'ensemble des sous-Holdings. Elle supporte des honoraires extérieurs et les charges relatives au siège de l'Artois, Paris 19^e (notamment les loyers) qu'elle refacture aux différentes entités du Groupe selon des clés de répartition *via* le GIE PVCP Services Holding, notamment en fonction des m2 occupés ou de toute autre clé pertinente. Pierre et Vacances SA est amenée à octroyer des cautions ou garanties à des établissements bancaires pour le compte de ses filiales dans le cadre de la mise en place de financements *corporate* ou de garanties financières d'achèvement.

Le GIE PVCP Services Holding réalise et facture des prestations de direction, gestion administrative, comptable, financière, juridique et informatique du Groupe, et prend en charge les services communs aux différentes sociétés du Groupe par le biais de conventions de prestations de services.

Pierre & Vacances FI est la société centralisatrice de trésorerie du Groupe. Elle remonte les excédents de trésorerie des filiales, assure la redistribution à celles qui ont des besoins et place le solde.

Les Holdings des marques Pierre & Vacances, Center Parcs, maeva et Adagio (PV Holding, CP Holding, maeva Holding et City Holding) portent le management et les équipes support propres à chacune des *Business Lines*.

PV Distribution et CP Distribution sont dédiées aux activités de promotion et de commercialisation des résidences, parcs et villages. À ce titre, elles refacturent des commissions de commercialisation aux entités exploitantes (par ex PV Exploitation France et CP Resorts Exploitation France).

CP Resorts Exploitation France regroupe toutes les activités d'exploitation des Domaines Center Parcs en France et qui contrôle elle-même la SNC Domaine du Lac d'Ailette, filiale en charge de l'exploitation touristique du Domaine du Lac d'Ailette en France.

PV Exploitation France regroupe toutes les activités d'exploitation des villages et des résidences et Pierre & Vacances à l'exception des deux villages aux Antilles.

PVCP City et CITY Exploitation Belgique regroupent les activités d'exploitation des résidences Adagio dont Pierre & Vacances est preneur à bail. Les résidences sont gérées sous mandat par Adagio SAS.

Adagio SAS est une joint-venture 50/50 avec le groupe Accor. Elle gère les activités d'exploitation en France et en Europe de la marque Adagio (soit directement *via* ses propres baux, soit sous mandat/franchise).

Les Villages Nature de Val d'Europe SAS opère à travers l'une de ses filiales le Domaine de Villages Nature® Paris.

CP Europe BV, Holding touristique contrôle à 100 % le sous-groupe Center Parcs Europe qui gère les Domaines Center Parcs Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique. Cette société assure à la fois des services transversaux pour le sous-groupe Center Parcs Europe qu'elle refacture à ses filiales et l'activité commerciale aux Pays-Bas.

Sociedad de Explotación Turística Pierre & Vacances España SL gère l'exploitation touristique Pierre & Vacances en Espagne.

PV-CP Gestion Exploitation est la Holding du pôle dédié aux activités de gestion patrimoniales et des relations propriétaires. Elle assure pour le compte de ces sociétés, des prestations de service par le biais de conventions.

PVCP Immobilier Holding SAS contrôle :

- ◆ la SAS Pierre & Vacances Investissement XXIV, Holding du sous-groupe Senioriales, qui contrôle :
 - la société PV Senioriales Programmes Immobilier, qui porte les titres des sociétés de construction-vente,

- la société PV Senioriales Promotion et Commercialisation qui a pour activité la promotion, la construction et la commercialisation des résidences ;

- ◆ Pierre & Vacances Conseil Immobilier (PVCi) qui vendait historiquement auprès d'investisseurs particuliers, les appartements et maisons neufs ou rénovés, développés et gérés par le Groupe. Cette entité n'a désormais plus d'activité opérationnelle ;

- ◆ Pierre & Vacances Développement SAS (PVD) qui assure la prospection foncière et la maîtrise d'ouvrage déléguée. PVD facture des honoraires de maîtrise d'ouvrage aux sociétés de construction-vente.

1.3 Informations relatives au capital

1.3.1 Capital social

À la date du 30 septembre 2025, le montant du capital social est de 4.619.846,01 euros, divisé en 461 983 471 actions ordinaires, intégralement libérées, 1 000 ADP 2022 et 130 ADP 2022-2, de 0,01 euro chacune de valeur nominale.

Les actions ordinaires sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire. Les actions de préférence sont obligatoirement inscrites au nominatif pur dans les registres de la Société.

La Société se tient informée de la composition de son actionnariat dans les conditions prévues par la loi.

Les actions ordinaires sont librement négociables, sauf dispositions légales ou réglementaires.

La transmission à titre onéreux ou gratuit des actions, quelle que soit leur forme, s'opère par virement de compte à compte suivant les modalités prévues par la loi.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce, aucun droit de vote double n'est attaché aux actions de la Société.

1.3.2 Capital potentiel

Dans le cadre des Opérations de Restructuration finalisées le 16 septembre 2022, la Société a :

- ♦ procédé à l'émission et à l'attribution gratuite de 42 321 972 bons de souscription d'actions au profit de l'ensemble de ses actionnaires (les « BSA Actionnaires ») ;
- ♦ procédé à l'émission de 138 705 100 actions ordinaires nouvelles au profit de créanciers financiers, auxquelles sont attachés 41 934 100 bons de souscription d'actions de la Société (les « BSA Créanciers ») ;
- ♦ procédé, en octobre 2022, à l'attribution gratuite d'actions bénéficiant de droits différents de ceux reconnus aux actions ordinaires (ensemble, les actions de préférence dites « ADP 2022 » et « ADP 2022-2 ») au profit du management du Groupe et de Monsieur Gérard Brémont.

À la date du présent Document d'enregistrement universel, le nombre total d'actions ordinaires susceptibles d'être émises sur exercice de l'intégralité des bons de souscription d'actions et actions de préférence représente un total de **119 640 611** ⁽¹⁾ actions ordinaires :

- ♦ 41 790 507 actions susceptibles d'être émises sur exercice de l'intégralité des BSA Actionnaires ;
- ♦ 41 934 100 actions susceptibles d'être émises sur exercice de l'intégralité des BSA Créanciers ;
- ♦ 22 916 004 actions susceptibles d'être émises sur conversion des ADP 2022 ;
- ♦ 13 000 000 actions susceptibles d'être émises sur conversion des ADP 2022-2.

En outre, le 30 mars 2023, le Conseil d'Administration de la Société a décidé de faire usage de l'autorisation qui lui a été consentie par l'Assemblée Générale Mixte du 16 février 2023 et a arrêté le principe d'une attribution gratuite d'actions ordinaires représentant environ 1,2 % du capital social de la Société au profit de salariés et mandataires sociaux des sociétés du Groupe. Dans ce cadre, à la date du présent Document d'enregistrement universel, 4 943 000 actions ordinaires de la Société ont été attribuées au bénéfice de managers du Groupe, au titre des trois tranches du plan d'un maximum de 5 453 143 actions ordinaires de la Société, susceptibles d'être acquises à horizon fin 2026.

(1) Voir également le paragraphe 2.2.3.4. du présent document.

1.3.3 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Date	Opération	Nominal (en euros)	Montant en capital (en euros)	Prime d'émission (en euros)	Capital social cumulé (en euros)	Nombre d'actions cumulées
26/04/2022	Réduction de capital non motivée par des pertes, par voie de diminution de la valeur nominale	0,01	(98 825 695)	-	98 935	9 893 463
16/09/2022	Augmentations de capital par émission d'actions ordinaires	0,01	4 053 717	750 766 668	4 152 652	415 265 209
27/09/2022	Augmentation de capital résultant de de l'exercice de BSA Garants	0,01	391 071	-	4 543 723,43	454 372 343
05/12/2022	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	260,68	71 426,32	4 543 984,11	454 398 411
03/02/2023	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	240,01	65 762,74	4 544 224,12	454 422 412
03/04/2023	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	61,96	16 977,04	4 544 286,08	454 428 608
15/06/2023	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	36,84	10 094,16	4 544 322,92	454 432 292
01/08/2023	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	10,31	2 824,94	4 544 333,23	454 433 323
30/09/2023	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	10,35	2 835,90	4 544 343,58	454 434 358
03/10/2023	Augmentation de capital résultant de l'acquisition définitive de 898 ADP 2022 et de 205 ADP 2022-2	0,01	11,03	-	4 544 354,61	454 435 461
06/12/2023	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	16,67	4 567,58	4 544 371,28	454 437 128
12/02/2024	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	12,44	3 408,56	4 544 383,72	454 438 372
04/04/2024	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	100,67	27 583,58	4 544 484,39	454 448 439
04/04/2024	Augmentation de capital résultant de l'acquisition définitive de 85 ADP 2022	0,01	0,85	na	4 544 485,24	454 448 524
24/05/2024	Augmentation de capital résultant de l'acquisition définitive de 17 ADP 2022	0,01	0,17	na	4 544 485,41	454 448 541
12/06/2024	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	48,19	13 204,06	4 544 533,60	454 453 360
01/08/2024	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	33,21	9 099,54	4 544 566,81	454 456 681
04/10/2024	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	16,62	4 553,88	4 544 583,43	454 458 343
13/11/2024	Augmentation de capital résultant de la conversion des 75 ADP 2022-2	0,01	74 999,25	na	4 619 582,68	461 958 268
06/12/2024	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	0,17	46,58	4 619 582,85	461 958 285
05/02/2025	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	29,61	8 113,14	4 619 612,46	461 961 246
03/04/2025	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	110,25	30 208,5	4 619 722,71	461 972 271
05/06/2025	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	17	4 658	4 619 739,71	461 973 971
01/08/2025	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires	0,01	96,89	26 547,86	4 619 836,60	461 983 660
06/10/2025	Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA Actionnaires ⁽¹⁾	0,01	9,41	2 578,34	4 619 846,01	461 984 601

(1) Sur la base des informations transmises par Uptevia, teneur de compte de la Société, au 30 septembre 2025.

1.4 Actionnariat

1.4.1 Répartition du capital et des droits de vote au 30 septembre 2025

À la date du 30 septembre 2025, à la connaissance de la Société, la répartition du capital se présente comme suit :

	Nombre d'actions	Nombre de droits de vote	% du capital	% droits de vote	Valeur de la participation au 30/09/2025 ⁽³⁾ (en milliers d'euros)
Alcentra Flandre Limited	115 325 307	115 325 307	24,96 %	24,97 %	194 899,8
Fidera Limited	115 741 518	115 741 518	25,05 %	25,06 %	195 603,1
Pristine ⁽¹⁾	53 368 817	53 368 817	11,55 %	11,56 %	90 193,3
Pastel Holding (Affilié d'Atream)	39 750 000	39 750 000	8,60 %	8,61 %	67 177,5
Flottant public	137 673 172	137 673 172	29,80 %	29,81 %	232 667,6
Actions auto-détenues ⁽²⁾	125 787	-	0,03 %	-	212,5
TOTAL	461 984 601	461 858 814	100,00 %	100,00 %	780 753,9

(1) Agissant en qualité de fiduciaire des actions de la Société émises sur conversion du Prêt Garanti par l'État dans le cadre des Opérations de Restructuration.

(2) Actions auto-détenues dont les droits de vote ne sont pas exerçables.

(3) Sur la base d'un cours de bourse de la société de 1,69 euro à la clôture de la dernière journée de négociation de l'exercice 2024/2025, soit le 30 septembre 2025.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote (autres que ceux cités ci-dessus).

1.4.2 Évolution du capital et des droits de vote

Actionnariat	Situation au 30 septembre 2023			Situation au 30 septembre 2024			Situation au 30 septembre 2025		
	Nombre d'actions	% capital	% droits de vote	Nombre d'actions	% capital	% droits de vote	Nombre d'actions	% capital	% droits de vote
Alcentra Flandre Limited	115 325 307	25,4	25,4	115 325 307	25,4	25,4	115 325 307	24,96	24,97
Fidera Limited	109 474 132	24,1	24,1	112 313 204	24,7	24,7	115 741 518	25,05	25,06
Pastel Holding (affilié d'Atream)	39 750 000	8,8	8,8	39 750 000	8,7	8,7	39 750 000	8,60	8,61
Autres administrateurs	1 234 008	0,3	0,3	1 234 013	0,3	0,3	1 954 013	0,42	0,42
TOTAL ADMINISTRATEURS	265 783 447	58,5	58,5	268 622 524	59,1	59,1	272 770 838	59,04	59,06
Pristine ⁽¹⁾	53 368 817	11,7	11,7	53 368 817	11,7	11,7	53 368 817	11,55	11,56
Flottant public	135 132 817	29,7	29,7	135 316 093	29,1	29,1	135 719 159	29,38	29,38
Actions auto-détenues ⁽²⁾	149 277	-	-	149 704	-	-	125 787	0,03	-
TOTAL	454 434 358	100	100	457 457 138	100	100	461 984 601	100	100

(1) Agissant en qualité de fiduciaire des actions de la Société émises sur conversion du Prêt Garanti par l'État dans le cadre des Opérations de Restructuration.

(2) Actions auto-détenues dont les droits de vote ne sont pas exerçables.

L'article 222-12 du Règlement Général de l'AMF prévoit que, pour le calcul des seuils de participation le nombre total de droits et vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

1.4.3 Actionnariat des salariés/plan d'épargne d'entreprise du Groupe

Le PEE du Groupe, mis en place à l'occasion du versement de la participation de l'exercice 1997/1998, a accueilli les versements volontaires des salariés, et l'abondement de la Société, pour la souscription d'actions Pierre et Vacances dans le cadre de l'introduction en Bourse et de l'augmentation de capital de

mars 2002. Il reçoit également les versements volontaires des salariés. Au sein de ce PEE, le fonds commun de placement est composé de 120 664 actions Pierre et Vacances au 30 septembre 2025.

1.4.4 Participation

Un accord dérogatoire de participation Groupe, concernant des entités françaises majoritairement contrôlées, permet de répartir la réserve spéciale de participation Groupe (égale à la somme des réserves spéciales de participation calculées au niveau de chacune des sociétés) entre tous les salariés du Groupe ayant un

contrat de travail depuis plus de trois mois avec une entité ayant adhéré à cet accord. Au titre de l'exercice 2024/2025, un montant de 2 173 000 euros (hors forfait social) sera versé au fonds de participation au titre des participations légales de certaines sociétés.

Pour les cinq exercices antérieurs, les sommes dues au titre de la participation Groupe ont été les suivantes :

Pour l'exercice 2023/2024	1 011 904 euros
Pour l'exercice 2022/2023	1 703 591 euros
Pour l'exercice 2021/2022	1 554 298 euros
Pour l'exercice 2020/2021	25 126 euros
Pour l'exercice 2019/2020	35 800 euros

1.4.5 Déclarations de franchissement de seuil

Le 25 février 2025 Fidera a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil de 25 % du capital social de la Société Pierre et Vacances et détenir à cette date 115 741 518 actions Pierre et Vacances représentant autant de droits de vote, soit 25,05 %.

1.4.6 Rapport sur les actions auto-détenues

Au titre du programme de rachat d'actions propres autorisé par l'Assemblée Générale du 13 février 2025, 1 110 255 actions ont été acquises à un prix moyen pondéré de 1,4962 euro entre le 13 février 2024 et le 30 septembre 2025 dans le cadre du contrat de liquidité AMAFI. Sur cette même période, 1 143 511 actions ont été vendues à un prix moyen pondéré de 1,5015 euro.

Au 30 septembre 2025, la Société détenait 125 787 actions propres, dont 38 820 actions dans le cadre du contrat de liquidité et 86 967 actions au titre du programme de rachat.

1.4.7 Décision AMF de dérogation au dépôt d'une offre publique d'acquisition

Dans le cadre des Opérations de Restructuration Alcentra et Fidera étaient susceptibles de franchir individuellement les seuils de 30 % du capital et des droits de vote de la Société au résultat des opérations, ou postérieurement à celles-ci.

Post-restructuration Alcentra et Fidera étaient également susceptibles de franchir les seuils d'acquisition de 1 % du capital ou des droits de vote de la Société sur une période de 12 mois, au résultat de l'exercice de leurs bons de souscription d'actions (les BSA Garants).

Le 24 mai 2022, chacun d'Alcentra et Fidera, a obtenu de l'AMF une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique sur le fondement de l'article 234-9 de son Règlement général.

Dans ce contexte, Alcentra et Fidera se sont chacun engagés à exercer leurs BSA Garants le 15 octobre 2022 au plus tard, et à les exercer concomitamment. L'exercice des BSA a effectivement été réalisé avant le 30 septembre 2022.

La décision de dérogation est disponible sur le site Internet de l'AMF.

1.4.8 Descriptif du programme soumis pour autorisation à l'Assemblée Générale Mixte du 13 février 2025

L'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 13 février 2025 étant valable jusqu'au 12 août 2026, il apparaît nécessaire de reconduire une nouvelle autorisation qui mettra fin, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 13 février 2025 à la Société pour opérer sur ses propres actions.

Cette autorisation sera destinée à permettre à la Société d'opérer sur ses propres titres aux fins :

- 1) d'animer le marché au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI ;
- 2) d'attribuer des actions gratuites et/ou des options d'achat d'actions aux mandataires sociaux ou aux salariés, ou de céder des actions aux salariés dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, de plans d'actionnariat salariés ou de plans d'épargne d'entreprise ;

- 3) de remettre des titres à l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;

- 4) de remettre des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, en vue de minimiser le coût d'acquisition ou d'améliorer, plus généralement, les conditions d'une transaction ;

- 5) d'annuler des actions, sous réserve dans ce dernier cas, du vote par l'Assemblée Générale Extraordinaire d'une résolution spécifique.

Pierre et Vacances aura la faculté d'acquérir 10 % de son capital social. Le prix maximum d'achat est fixé à 8 euros par action. L'autorisation sera donnée pour une période de dix-huit mois à compter de l'Assemblée Générale Mixte du 12 février 2026, soit jusqu'au 11 août 2027.

1.4.9 Politique de distribution de dividendes des cinq derniers exercices – délai de prescription des dividendes

Pierre et Vacances SA n'a pas distribué de dividende au cours des cinq derniers exercices.

Concernant les exercices à venir, aux termes de la documentation relative au nouveau financement et jusqu'à sa maturité, des distributions de dividendes seront autorisées sous réserve du

respect de certains ratios (ratio d'endettement net/ratio de levier net), du remboursement de la dette, de l'absence de cas de défaut au titre de cette dernière et d'une limitation du montant de tous dividendes distribués par la Société en année N à 50 % de son bénéfice distribuable pour l'exercice N-1.

1.5 Indicateurs boursiers

Action

Au 30 septembre 2025, l'action Pierre et Vacances est cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris (Compartiment C) et fait partie des indices CAC All-Tradable, CAC Mid & Small 190, CAC Travel & Leisure, CAC Small 90.

Transactions au cours des dix-huit derniers mois

Période	Nombre de titres échangés	Cours de clôture	
		Plus haut	Plus bas
Juin 2024	8 080 064	1.63	1.26
Juillet 2024	4 291 758	1.45	1.32
Août 2024	2 027 088	1.40	1.29
Septembre 2024	1 784 003	1.45	1.34
Octobre 2024	1 709 272	1.44	1.37
Novembre 2024	2 032 652	1.42	1.29
Décembre 2024	7 725 023	1.52	1.26
Janvier 2025	6 261 304	1.68	1.43
Février 2025	4 430 524	1.59	1.43
Mars 2025	3 356 030	1.58	1.38
Avril 2025	4 561 665	1.46	1.26
Mai 2025	3 051 740	1.56	1.35
Juin 2025	5 989 638	1.80	1.41
Juillet 2025	5 062 906	1.80	1.59
Août 2025	3 296 038	1.72	1.56
Septembre 2025	3 445 010	1.70	1.52
Octobre 2025	6 130 524	1.73	1.58
Novembre 2025	3 313 911	1.63	1.51

Source : Bloomberg



GESTION DES RISQUES 2

2.1	Dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques	26	2.3	Assurance et couverture des risques	36
2.1.1	Objectifs et démarche	26	2.4	Élaboration de l'information financière et comptable	37
2.1.2	Procédures de contrôle interne	26	2.4.1	Organisation et missions des services financiers	37
2.1.3	Composition et rôles des Comités de Direction	26	2.4.2	Le système de reporting	39
2.2	Facteurs de risques	27			
2.2.1	Risques liés aux activités du Groupe	28			
2.2.2	Risques sanitaires, sécuritaires et environnementaux	31			
2.2.3	Risques financiers	34			

2.1 Dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques

2.1.1 Objectifs et démarche

Les procédures de contrôle interne ont pour objet d'identifier, de prévenir et de contrôler les risques auxquels est confronté le Groupe. Comme tout dispositif de contrôle, il ne peut cependant donner la certitude que les risques sont totalement éliminés.

Les procédures de contrôle interne visent notamment à :

- ◆ conforter le Groupe dans l'atteinte de ses objectifs stratégiques et opérationnels ;
- ◆ sécuriser la fiabilité, la qualité et la disponibilité des informations financières ;
- ◆ protéger les actifs, le capital humain et les marques du Groupe ;
- ◆ être en conformité avec les lois et réglementations en vigueur.

2.1.2 Procédures de contrôle interne

Le contrôle interne est assuré par différentes instances de gouvernance, à plusieurs niveaux :

Le Conseil d'Administration

- ◆ en tant qu'**organe social de la société mère du Groupe**, le Conseil prend les décisions qui échappent au seul contrôle des mandataires sociaux de celle-ci (avals et garanties, attribution des options de souscription d'actions, arrêté des comptes sociaux et des comptes consolidés semestriels et annuels, etc.) et, en exécution de ces décisions, leur délivre des pouvoirs spéciaux et limités tels que précisés dans le Règlement intérieur ;
- ◆ en tant qu'**organe de contrôle du Groupe**, le Conseil supervise l'action des mandataires sociaux de la maison mère (dont il procède à la nomination) et, indirectement, des principales filiales, lesquelles rendent compte régulièrement au Conseil de la marche des affaires touristiques et immobilières notamment.

Ces Directions ont entre autres attributions, celles de :

- ◆ contrôler la bonne application des politiques définies au niveau du Groupe et au sein des filiales et services opérationnels et s'assurer de la conformité des actions mises en œuvre avec l'environnement législatif et réglementaire ;
- ◆ mettre en œuvre des actions communes en collaboration avec les filiales et services (ex : couvrir les risques, rédiger les contrats ou les approuver, enregistrer les opérations comptables, rédiger les accords collectifs de travail, etc.) ;
- ◆ assister les opérationnels, à leur demande.

2.1.3 Composition et rôles des Comités de Direction

Les Comités

Le Conseil d'Administration a institué, en son sein, quatre Comités (Comité d'Audit, Comité des Rémunérations et des Nominations, Comité Stratégique & Financier et Comité RSE). Chacun de ces quatre Comités possède des attributions qui lui sont propres et constitue une instance de contrôle interne suivant les domaines qui lui reviennent de traiter. Ces comités jouent un rôle essentiel pour améliorer la gouvernance et aider le Conseil d'administration à remplir efficacement ses missions. Ils sont créés pour étudier en profondeur certains sujets et formuler des recommandations au Conseil d'administration.

Comité Exécutif Groupe (COMEX)

- ◆ 12 membres (Directeur Général, Directeurs Généraux des *Business Line*, et Directeurs des Fonctions Support) à la date de dépôt du présent Document d'enregistrement universel.
- ◆ Réunions mensuelles.
- ◆ Le COMEX pilote la mise en œuvre des orientations stratégiques et discute des initiatives opérationnelles majeures nécessaires au développement du Groupe et à sa performance.

Les services transversaux

Plusieurs Directions transversales du Groupe détiennent des attributions en termes de contrôle interne (Audit Interne & Compliance, Direction Financière Groupe, Directions Juridiques, Assurances et *Risk Management*, Direction des Ressources Humaines).

Comités Asset Management & Comités Stratégiques

Le Comité Asset Management se réunit une fois par mois pour chacune des principales Business Line. Il prend notamment toutes dispositions relatives à la stratégie immobilière, au lancement et au suivi des programmes immobiliers (lancement des études, mises en commercialisation/en chantier, suivi de l'avancement des travaux, formules de vente, litiges éventuels, etc.).

Le Comité Stratégique se réunit deux fois par an pour Pierre & Vacances et Adagio. Il intègre le Directeur Général et le Directeur Financier du Groupe, la Direction de la Business Line ainsi que la Direction du Développement et de l'Asset Management. Il vise à amener des sujets qui nécessitent une réflexion transverse au niveau du Groupe.

Comités des Risques

Ce Comité se réunit une fois tous les deux mois. Il est en charge de coordonner le pilotage global du processus de gestion des risques (mise à jour de la Cartographie des Risques Majeurs, plans d'actions visant à réduire l'exposition aux risques identifiés, etc.), et d'assurer le reporting auprès des instances de gouvernance du Groupe.

2.2 Facteurs de risques

Cartographie des risques spécifiques au Groupe

Conformément aux dispositions de l'article 16 du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil, le présent chapitre expose les principaux risques susceptibles, à la date du présent Document d'enregistrement universel, d'affecter l'activité, les résultats, la situation financière ou les perspectives du Groupe. Ces risques ont notamment été identifiés par la Société dans le cadre de l'élaboration de la cartographie des risques du Groupe, cette dernière étant mise à jour annuellement.

Pour chaque catégorie de risques présentée ci-après, les facteurs de risques sont classés par ordre d'importance décroissante, tel

qu'estimé par la Société. Cette hiérarchisation tient compte des mesures mises en place par la Société pour gérer ces risques, lesquelles sont détaillées dans les sections correspondantes.

Les catégories de risques retenues sont les suivantes :

- ◆ Risques liés aux activités du Groupe ;
- ◆ Risques sanitaires, sécuritaires et environnementaux ;
- ◆ Risques financiers.

En outre, d'autres risques ou incertitudes, non identifiés à ce jour par la Société ou considérés comme non significatifs à la date du présent Document d'enregistrement universel, pourraient néanmoins exister ou survenir ultérieurement, et être susceptibles d'affecter défavorablement l'activité, les résultats, la situation financière ou les perspectives du Groupe.



2.2.1 Risques liés aux activités du Groupe

2.2.1.1 Risque de concurrence et de perte d'attractivité

Identification et description du risque

Le développement significatif, ces dernières années, d'offres d'hébergement alternatives — telles que les chaînes de campings haut de gamme ou les plateformes de mise en relation entre particuliers — meublés de tourisme — associé à une diversification croissante des services proposés (activités de loisirs, conciergerie, etc.) est susceptible de renforcer durablement l'intensité concurrentielle à laquelle le Groupe est confronté.

Par ailleurs, la vétusté de certains actifs au sein des sites touristiques exploités, ainsi que la difficulté de maintenir un niveau élevé de qualité de service dans un contexte de tensions sur les métiers et de forte inflation, sont susceptibles d'altérer l'expérience client, de réduire l'attractivité des sites et d'affecter la compétitivité du Groupe.

Effets potentiels sur le Groupe

Le développement accru de ces plateformes est susceptible d'affecter le taux d'occupation des sites du Groupe et/ou de maintenir une pression sur les prix. De plus, la concentration observée parmi les concurrents directs de Center Parcs aux Pays-Bas est de nature à renforcer l'intensité concurrentielle.

La rénovation programmée des résidences ainsi que le développement de l'offre de loisirs nécessitent des investissements importants, tant pour les bailleurs que pour le Groupe. La non-réalisation d'une partie de ces investissements pourrait entraîner un vieillissement prématuré des actifs touristiques exploités, affecter la fréquentation des sites et dégrader l'image des marques. Le report de certains investissements pourrait également altérer l'expérience client, réduisant la capacité du Groupe à fidéliser sa clientèle.

En outre, l'inflation significative des coûts, notamment en matière d'énergie (gaz et électricité) et de rénovation, est susceptible d'affecter la compétitivité du Groupe.

Contrôle et atténuation du risque

Le Groupe Pierre & Vacances–Center Parcs réalise plus de 60 % de son chiffre d'affaires en ligne, via ses propres plateformes (pierreetvacances.com, centerparcs.fr, maeva.com, adagio-city.com) ainsi que par l'intermédiaire de partenaires commerciaux (tels que Booking.com, Vente Privée ou Voyage Privé), qui contribuent notamment à attirer de nouveaux clients et à élargir la fréquentation des sites touristiques exploités par le Groupe.

Ces dernières années, le Groupe a ainsi consenti des investissements importants pour refondre ses sites web (adoption de nouvelles technologies, amélioration de l'expérience client sur l'ensemble des canaux de distribution, développement des ventes de prestations additionnelles) et enrichir son offre, tant sur le plan quantitatif que qualitatif. Ces efforts visent à conforter son positionnement et à attirer de nouveaux clients, notamment via la marque maeva.com, qui a développé une offre de commercialisation dédiée aux campings.

Par ailleurs, les plateformes de mise en relation entre particuliers (meublés de tourisme) contribuent à accroître la notoriété de la location de vacances, ce qui peut également bénéficier au Groupe. Le développement de dispositifs destinés à encadrer la location

de meublés touristiques — issus notamment des lois ALUR et République numérique — tend en outre à réduire les asymétries de traitement entre ces plateformes et les acteurs professionnels du tourisme, en matière réglementaire comme fiscale.

Le Groupe Pierre & Vacances–Center Parcs dispose également de nombreux atouts pour se différencier de ces acteurs et faire face à la concurrence : garantie d'un niveau de qualité propre aux grandes marques, souplesse dans la durée des séjours, offres et thématiques personnalisables, gammes tarifaires variées intégrant transport, services et activités, ainsi qu'un large choix de destinations.

Enfin, le plan stratégique Beyond RéInvention comporte un important volet d'investissements en rénovation (à la fois de rattrapage et d'accélération) et en innovation. Ces actions visent à maintenir ou élever les standards du Groupe, à prévenir le vieillissement d'une partie de l'offre et à moderniser l'image de ses marques. Dans ce cadre, la dynamique des négociations engagées avec les propriétaires lors des renouvellements de baux favorise une augmentation des investissements (CAPEX) réalisés par ces derniers.

2.2.1.2 Cyberattaque

Identification et description du risque

Depuis plusieurs années, le Groupe a engagé une transformation digitale profonde, amorcée notamment par la mise en place de son système de réservation en ligne pour l'ensemble de ses marques. Cette transition, toujours en cours, accroît son exposition aux risques liés aux cyberattaques, ainsi qu'aux dysfonctionnements des systèmes informatiques, des réseaux et des infrastructures de télécommunication.

Ces systèmes sont essentiels au bon fonctionnement du Groupe : ils conditionnent l'exécution, le traitement, la transmission et le stockage des données opérationnelles, comptables et financières, et assurent également les échanges avec les clients, les fournisseurs et les collaborateurs.

Par ailleurs, le respect des réglementations applicables, en particulier en matière de protection des données personnelles (RGPD), requiert des ajustements réguliers afin d'éviter tout risque de non-conformité.

Ce risque doit être apprécié dans un contexte de multiplication et de complexification des modes d'attaque cyber. Cette évolution préoccupante est amplifiée par la généralisation des usages de l'intelligence artificielle, qui constitue à cet égard un facteur aggravant.

Effets potentiels sur le Groupe

Toute panne ou interruption significative des systèmes d'information, ou toute perte de données sensibles, est susceptible d'affecter le fonctionnement normal du Groupe — en particulier de son activité Tourisme — et d'entraîner des conséquences financières, opérationnelles ou en termes d'image.

Les impacts potentiels d'une cyberattaque, variables selon la nature de l'attaque, peuvent notamment inclure :

- ♦ la perte ou le vol de données personnelles ou confidentielles, ainsi que leurs répercussions en chaîne ;
- ♦ la défaillance de systèmes opérationnels essentiels ;

- ♦ l'impossibilité d'assurer certaines opérations quotidiennes ;
- ♦ des difficultés à délivrer les prestations et à garantir une expérience client désormais largement fondée sur un parcours digitalisé, lui-même exposé aux risques cyber.

Contrôle et atténuation du risque

Face à la montée des menaces en matière de cybercriminalité, le Groupe investit de manière significative dans la maintenance et la sécurisation de ses systèmes d'information, en mobilisant les technologies les plus récentes. Un processus formalisé de gestion des incidents critiques est en place au sein de la Direction des Systèmes d'Information.

Le Groupe dispose également d'un Disaster Recovery Plan, formalisé et régulièrement testé, visant à garantir le redémarrage, dans des délais acceptables, des applications identifiées comme critiques en cas d'incident majeur affectant les systèmes.

Parallèlement, le Groupe a mis en œuvre un programme d'audit interne de sécurité, réalisé de manière régulière et systématique sur l'ensemble de l'infrastructure et des applications de ses systèmes d'information. Ces audits, confiés à un prestataire spécialisé, couvrent notamment :

- ♦ des tests d'intrusion destinés à identifier les vulnérabilités exploitables ;
- ♦ des audits de sécurité des applications ;
- ♦ des audits semestriels des data centers ;
- ♦ des audits des systèmes de paiement, assortis de scans trimestriels, conformément aux standards CIS Controls et PCI DSS.

Par ailleurs, le Groupe a défini un cadre normatif et les politiques associées, comprenant notamment :

- ♦ la mise en place d'une politique des systèmes d'information fondée sur les CIS Controls, qui constituent le référentiel de base pour la structuration des contrôles internes ;
- ♦ l'application des référentiels de la norme PCI DSS (Payment Card Industry Data Security Standard) pour les aspects liés à la sécurité des paiements ;
- ♦ l'obligation, pour les fournisseurs, de transmettre leur évaluation des risques ainsi que les justificatifs attestant de leur conformité aux exigences contractuelles et réglementaires applicables.

Enfin, le Groupe veille à couvrir les conséquences d'éventuelles cyberattaques en souscrivant une police d'assurance dédiée et s'efforce, en fonction des conditions de marché, d'en élargir autant que possible la portée.

2.2.1.3 Échec dans le développement ou la conduite de nouveaux projets

Identification et description du risque

L'accroissement de l'offre du Groupe peut être freiné par plusieurs facteurs :

- ♦ la rareté du foncier disponible, en particulier en France où le maillage territorial du Groupe est déjà dense ;
- ♦ les recours formés par des associations ou des riverains contre les autorisations administratives ;

- ♦ une moindre appétence des investisseurs dans un contexte économique, fiscal et de taux d'intérêt défavorable.

Enfin, la réalisation d'un projet de rénovation peut être affectée par des risques inhérents à sa préparation, à son exécution et à son pilotage, pouvant résulter notamment d'erreurs de conception, de vices de construction, de difficultés de coordination ou de problématiques de gestion de projet.

Effets potentiels sur le Groupe

La difficulté à mobiliser de nouveaux investisseurs dans un contexte économique défavorable pourrait freiner le développement du Groupe. Par ailleurs, d'éventuels recours fondés sur l'irrégularité des autorisations administratives sont susceptibles de ralentir significativement l'avancement des projets et d'exposer le Groupe à des coûts importants, non ou insuffisamment anticipés. À titre d'exemple, certains projets pourraient être différés en raison de tels recours.

S'agissant des risques inhérents à l'exécution ou au pilotage d'un projet, leur réalisation pourrait entraîner :

- ♦ un retard par rapport aux délais de livraison initialement prévus ;
- ♦ des coûts de travaux supplémentaires ;
- ♦ des désordres constructifs nécessitant des interventions correctives lors de la phase d'exploitation du site.

Contrôle et atténuation du risque

Afin de réduire sa sensibilité à la cyclicité du marché immobilier, le Groupe a déployé plusieurs mesures, articulées principalement autour :

- ♦ **d'une commercialisation immobilière mieux sécurisée :**

En 2022, une société foncière (SCI Pastel Développement) a été créée par Aream et d'autres partenaires institutionnels. Cette foncière a pour objet d'acquérir, le cas échéant en l'état futur d'achèvement, et de donner à bail — notamment au Groupe — des hébergements touristiques et leurs équipements, sur l'ensemble des territoires dans lesquels le Groupe est présent.

Pour les projets réalisés en partenariat avec elle, la SCI Pastel Développement assure le financement des opérations, supprimant ainsi le risque de portage immobilier pour le Groupe. De ce fait, le Groupe n'est plus contraint de mener une phase de pré-commercialisation avant le lancement des travaux, ceux-ci pouvant débuter dès l'accord de la SCI sur l'acquisition du projet et sur sa mise en location au Groupe.

Le Groupe n'a aucune obligation contractuelle de recourir à cette foncière et demeure libre de sélectionner d'autres bailleurs si leurs conditions s'avèrent plus favorables. Il peut ne réaliser aucune opération avec la SCI si les conditions ne sont pas attractives, ou au contraire lui confier l'ensemble de ses projets. Le Groupe peut également solliciter une expertise indépendante avant toute contractualisation afin de s'assurer que les conditions proposées reflètent bien le marché.

Les activités de recherche d'actifs, de développement et de maîtrise d'ouvrage restent toutefois exercées par le Groupe, en tenant compte :

- d'une diversification de ses zones d'implantation (Europe du Nord et de l'Est) ;
- des contraintes de pré-commercialisation qu'il s'impose avant le lancement des travaux, permettant de limiter la durée de détention du foncier et des produits finis. Cette même logique s'applique aux ventes de biens existants rénovés, dont le risque de stock est atténué par leur exploitation effective, génératrice de revenus locatifs ;

- d'une évolution du business model avec le développement de modèles « asset-light » (mandats de gestion et de commercialisation), ainsi que des opérations de cession/rénovation immobilière sur des Domaines Center Parcs existants.
- ♦ **d'une maîtrise renforcée des risques liés à l'exécution et au pilotage des projets :**

Afin de réduire son exposition aux risques inhérents à la préparation, à l'exécution et à la conduite des projets, le Groupe a mis en place plusieurs dispositifs :

- un Comité d'Investissement Immobilier chargé du suivi des programmes immobiliers dans toutes leurs composantes (lancement des études, commercialisation, mise en chantier, avancement des travaux, budget, modalités de vente, gestion des litiges éventuels, etc.) ;
- un pilotage budgétaire strict pour chaque opération ;
- un département Grands Projets de construction, renforçant les compétences techniques et la gestion de projet ;
- un département du Développement et de l'Asset Management ;
- un renforcement des vérifications des références des entreprises de construction sélectionnées ;
- des phases d'études et de conception plus approfondies, permettant de réduire les aléas lors de l'exécution.

Enfin, dans le cadre de programmes de rénovation, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs peut être amené à acquérir des actifs anciens déjà en exploitation, lesquels génèrent un revenu destiné à compenser le coût de financement de leur acquisition.

2.2.1.4 Risque d'attractivité métier et fidélisation des ressources

Identification et description du risque

À la sortie de la crise liée à la Covid-19, le marché de l'emploi s'est tendu, se traduisant notamment par une baisse de l'attractivité de certains métiers du Groupe et une raréfaction des candidats. Ces facteurs ont généré de fortes tensions sur certaines ressources clés et entraîné un profond changement des modes de travail.

Par ailleurs, le secteur du tourisme a considérablement évolué ces dernières années, en grande partie sous l'effet du digital, qui transforme la manière dont les vacanciers réservent, évaluent et recommandent leurs séjours à leur entourage.

Effets potentiels sur le Groupe

Dans ce contexte, si le Groupe ne parvenait plus à attirer, recruter et fidéliser de nouveaux collaborateurs talentueux, ou à mobiliser et développer ses collaborateurs clés, sa capacité opérationnelle, sa réputation, la continuité de ses activités, l'expérience client ainsi que ses résultats pourraient en être significativement impactés.

Contrôle et atténuation du risque

Pour pallier ces risques et préserver l'identité et la culture du Groupe, une politique RH a été mise en place afin d'accompagner ses transformations (travail à distance, flex office, maintien de l'engagement, prévention des risques psychosociaux, etc.) et d'adresser les évolutions du secteur. Cette politique repose principalement sur l'attractivité, le recrutement, le développement et l'engagement des talents.

Le renforcement des politiques de management des talents, notamment à travers les revues des talents et le développement des compétences, permet d'identifier, avec l'appui des managers et des directions des ressources humaines, les collaborateurs clés au sein des équipes. Cela inclut l'élaboration de plans d'action visant à les développer, les engager et anticiper de manière proactive leur succession, ainsi que l'identification des risques de départ et la mise en œuvre de mesures de rétention.

En matière d'attractivité et de recrutement, le Groupe, par l'intermédiaire de ses Business Lines, a renforcé sa capacité à attirer les talents en travaillant la marque employeur de chacune de ses marques, afin de valoriser les avantages à rejoindre le Groupe. La mise en avant de nos atouts — culture d'entreprise, raison d'être déployée dans le cadre du plan Beyond Réinvention, opportunités de développement professionnel et esprit entrepreneurial — contribue à renforcer notre attractivité et notre notoriété en tant qu'employeur. Sur un plan plus structurel, des plans d'action spécifiques ont également été déployés pour promouvoir les filières métiers du Groupe et en faciliter l'accès.

Concernant le développement des talents, le Groupe a adopté une politique de formation visant à renforcer les compétences de ses collaborateurs, notamment en matière de service client, et à leur permettre d'acquérir de nouvelles compétences (agilité, innovation, digital) pour répondre aux mutations du secteur touristique.

Par ailleurs, la stratégie RSE constitue un pilier du plan Beyond Réinvention. Le Groupe veille à la mise en œuvre effective de chaque mesure, offrant ainsi un vecteur de sens pour l'ensemble des collaborateurs et un gage de la promesse faite aux clients. La stratégie RSE et la définition de la raison d'être sont également des leviers reconnus d'attraction et d'engagement des collaborateurs.

Pour limiter le risque de perte de compétences, de savoir-faire ou d'expertises, que ce soit à la suite d'une mobilité interne ou d'un départ, le Groupe a renforcé ses processus et mis en place un plan de succession pour chaque collaborateur clé identifié lors des revues de talents. Ces plans permettent non seulement de travailler sur la rétention des collaborateurs essentiels, mais également d'identifier les compétences spécifiques aux métiers du Groupe à développer ou transférer. Ils sont complétés par des plans de développement individuels pouvant inclure des programmes de mentoring, de formation ou de transmission à un successeur potentiel, interne ou externe.

Le chapitre « Développer Notre Capital Humain » présente de manière détaillée l'ensemble des initiatives et politiques mises en œuvre au sein des entités du Groupe.

2.2.1.5 Risque de défaillance d'un partenaire/ prestataire stratégique

Identification et description du risque

Les sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs interagissent avec des partenaires relevant principalement des secteurs économiques de la distribution touristique et du e-commerce, des loisirs, du financement bancaire et de l'investissement institutionnel, du BTP et de la construction, ainsi que des fournisseurs d'énergie.

Effets potentiels sur le Groupe

La défaillance d'un partenaire ou co-contractant, notamment dans le cadre d'un projet de construction ou d'un marché de distribution, pourrait avoir un impact significatif sur les charges budgétées ainsi que sur les volumes de chiffre d'affaires prévus.

Par ailleurs, les difficultés de recrutement observées dans les métiers en tension (restauration, ménage) pourraient affecter la capacité de certains prestataires à fournir leurs services au Groupe.

Contrôle et atténuation des risques

Les sociétés fournisseurs ou partenaires du Groupe sont sélectionnées en fonction de la nature et de l'importance des contrats, par les différentes Directions opérationnelles, en étroite collaboration avec la Direction des Achats et la Direction Juridique.

Dans le cadre de la politique d'achat responsable du Groupe, sont notamment pris en compte l'adéquation des engagements souscrits avec la fiabilité opérationnelle et la solidité financière du partenaire, ainsi que son niveau de dépendance économique.

Par ailleurs, les sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs veillent à maintenir des relations commerciales avec une pluralité de partenaires, afin de limiter les effets de concentration sur certains marchés, comme c'est le cas notamment dans le domaine de la distribution, en complément d'une politique de vente directe dominante.

Enfin, le Groupe a entrepris d'internaliser certaines activités, ce qui contribue à réduire le risque de défaillance de ses fournisseurs ou partenaires.

2.2.2 Risques sanitaires, sécuritaires et environnementaux

2.2.2.1 Échec de la stratégie de résilience

Identification et description du risque

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs peut être confronté à des événements internes ou externes susceptibles, selon leur ampleur, de limiter ou d'altérer durablement la continuité des activités opérationnelles de ses filiales.

La réponse à ces situations de crise pourrait être retardée ou inadéquate en raison d'un manque de préparation de certaines entités du Groupe.

Sans que cette liste soit exhaustive, et à titre illustratif, les situations suivantes pourraient impacter la continuité des activités :

- ♦ interruption prolongée des systèmes d'information, empêchant les réservations clients et le fonctionnement nominal des sites ;
- ♦ rupture significative et durable des approvisionnements (services, énergie, etc.) ;
- ♦ crise pandémique sévère, telle que celle du Covid-19, qui a testé la capacité de résilience du Groupe ;
- ♦ événement climatique extrême (incendie, tornade, inondation, etc.) causant des dégâts sur un ou plusieurs sites.

Quelle que soit la nature de l'événement à l'origine de cette discontinuité, la priorité du Groupe demeure la protection de la santé de ses clients et collaborateurs, tout en garantissant, autant que possible, la continuité de ses opérations.

Effets potentiels sur le Groupe

L'impact d'une défaillance du dispositif de résilience du Groupe face à ces situations exceptionnelles — c'est-à-dire sa capacité à poursuivre ou à reprendre ses activités dans des conditions optimales et dans des délais raisonnables — pourrait se manifester de plusieurs manières, selon la nature de l'événement :

- ♦ exposition potentielle de nos clients et collaborateurs à des risques sanitaires ;

- ♦ perte de revenus touristiques ou consommation excessive de trésorerie liée à la fermeture totale ou partielle des sites exploités par le Groupe ;
- ♦ incapacité à enregistrer les réservations et à assurer le fonctionnement nominal des sites accueillant du public ;
- ♦ impossibilité de délivrer la qualité de service attendue par les clients ;
- ♦ et, *in fine*, dégradation de l'image de marque du Groupe.

Contrôle et atténuation du risque

Les plans de continuité d'activités (PCA) et de gestion de crise (notamment pour les crises médiatiques) mis en place au niveau du Groupe et de ses filiales ont pour objectif de minimiser les impacts sur les tiers, sur la santé et l'environnement, tout en limitant les perturbations des opérations en situation de crise.

De manière générale, afin de réduire le risque d'interruption majeure des activités, tous les sites du Groupe disposent de procédures adaptées à leur taille et à leur contexte, permettant de répondre efficacement aux crises opérationnelles.

En 2024, un groupe de travail dédié a été constitué pour recenser, identifier et challenger les différents PCA des entités et marques du Groupe. Ce groupe a notamment formulé des recommandations visant à homogénéiser les procédures et à favoriser le partage des meilleures pratiques au sein du Groupe. Ces recommandations sont actuellement en cours de mise en œuvre et visent à renforcer la résilience, tant au niveau de chaque entité/marque que du Groupe dans son ensemble. Les actions prévues pourront inclure des ajustements des PCA existants, la mise en place de nouveaux PCA, ou plus largement des mesures visant à réduire l'exposition au risque d'interruption d'activité.

Une incapacité du Groupe à mettre en œuvre ces plans dans des délais raisonnables pourrait prolonger les impacts d'une discontinuité des activités opérationnelles et entraîner des conséquences défavorables sur sa situation financière et sa réputation.

2.2.2.2 Risques liés à l'environnement et au changement climatique (se reporter également au Rapport de Durabilité du présent Document d'enregistrement universel)

Identification et description du risque

Les risques liés au changement climatique peuvent être classés en deux grandes catégories :

- ◆ Les risques physiques – Il s'agit des dommages matériels directement causés par des phénomènes météorologiques ou climatiques, qu'ils soient ponctuels mais extrêmes (tempêtes, inondations, grêle, etc.) ou progressifs et chroniques sur le long terme (baisse de l'enneigement, érosion, montée des eaux, etc.). Les secteurs de l'immobilier et du tourisme sont particulièrement exposés à ces risques, et les activités du Groupe peuvent ainsi être affectées par l'évolution des conditions climatiques et météorologiques à court, moyen et long terme.
- ◆ Les risques de transition – Ils résultent de la mise en place d'un modèle économique bas-carbone et incluent des risques réglementaires, fiscaux, juridiques et de marché, notamment les modifications de la demande des clients dans le secteur du tourisme.

Effets potentiels sur le Groupe

- ◆ Conséquences sur les conditions et coûts d'exploitation des sites : rationnement ou hausse du prix de l'eau pour les destinations situées en zone de stress hydrique, augmentation des coûts d'assurance et des frais de gestion.
- ◆ Conséquences matérielles liées à des événements extrêmes : dommages sur les bâtiments (y compris en phase de chantier) entraînant des retards de construction et des coûts de rénovation élevés, ainsi qu'une perte potentielle, à long terme, de la valeur des biens immobiliers exploités par le Groupe.
- ◆ Conséquences sur les conditions de séjour, la satisfaction client et la demande : confort estival (climatisation), conditions d'enneigement, présence d'espèces nuisibles pouvant altérer la qualité du séjour, et attentes croissantes des clients pour des séjours à faible empreinte environnementale.
- ◆ Renforcement de la réglementation et de la fiscalité environnementale : obligations relatives à la performance énergétique des bâtiments, taxes carbone, et autres réglementations environnementales.

À ce jour, les impacts financiers des dégradations directement liées à des événements climatiques extrêmes, tels que les inondations majeures ou les périodes de sécheresse estivale désormais observées chaque année, ont été nuls ou très modérés sur les résultats du Groupe, grâce aux couvertures d'assurance souscrites. Cependant, le Groupe reste conscient que l'augmentation prévue de la fréquence et de l'intensité de ces événements devra être intégrée dans la planification et la gestion des risques pour les années à venir.

Contrôle et atténuation du risque

- ◆ Pour ce qui est des **risques physiques**, des études ont été menées afin de mieux qualifier le risque climatique et ses conséquences.
- ◆ Une première étude des **risques climatiques** a été réalisée en 2018, permettant de cartographier les principaux risques physiques susceptibles d'affecter les sites et l'ensemble de la chaîne de valeur du Groupe.

En 2022, afin d'approfondir cette analyse, la Direction de la gestion des risques, accompagnée d'un cabinet externe, a mené une étude plus détaillée visant à :

- obtenir des données climatiques quantifiées pour chaque site du Groupe ;
- identifier les aléas climatiques majeurs et déterminer les sites les plus exposés, tant en termes absolus que financiers.

Cette analyse est conforme aux recommandations de la TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) sur l'évaluation des risques physiques. L'ensemble des éléments relatifs à ces risques, ainsi que les plans d'actions associés, est présenté dans l'ESRS E1 du rapport de durabilité.

Par ailleurs, l'anticipation d'événements climatiques plus intenses — fortes pluies, tempêtes, vagues de chaleur — est désormais intégrée dans la gestion courante des espaces verts. Au cours de l'année, des travaux spécifiques ont été réalisés sur les lacs et noues afin d'optimiser la circulation et l'absorption des eaux en cas de fortes pluies. Des mesures de prévention du risque incendie ont également été renforcées sur l'ensemble des espaces verts.

L'augmentation de la fréquence et de l'intensité des événements climatiques est également prise en compte lors du choix de nouveaux projets immobiliers, développés en interne ou avec des partenaires. Les risques climatiques, environnementaux (ex. proximité d'une gare) et d'acceptabilité sociale sont évalués à l'aide d'un outil d'aide à la décision et présentés en comité immobilier.

- ◆ Concernant les **risques de transition**, le Groupe a lancé plusieurs démarches structurantes (détails dans le rapport de durabilité) :
 - définition d'une stratégie RSE Groupe, pilier central de la stratégie du Groupe, déclinée par chaque marque et suivie lors de réunions trimestrielles du COMEX et par un Comité RSE dédié au sein du Conseil d'Administration ;
 - élaboration d'un plan de sobriété énergétique, déployé dans chaque marque, pour limiter les besoins énergétiques des sites et réduire l'exposition aux risques d'approvisionnement et à l'augmentation des coûts de l'énergie ;
 - mise en place d'une trajectoire carbone alignée avec les accords de Paris, avec le dépôt d'un dossier SBTi, engageant le Groupe à réduire son empreinte carbone et à explorer des alternatives aux énergies fossiles pour les sites ;
 - intégration de la responsabilité environnementale dans les plateformes de marques, notamment par le déploiement d'activités en lien avec la nature et les territoires.

2.2.2.3 Risques réglementaires

Identification et description du risque

Les activités du Groupe, implantées en France et dans plusieurs pays d'Europe, sont encadrées par des dispositifs légaux et réglementaires, notamment ceux relatifs à la protection des consommateurs et des locataires, susceptibles d'évoluer ponctuellement. Dans un contexte d'évolution défavorable de la réglementation, en particulier sur les plans fiscal ou environnemental, le Groupe pourrait voir ses coûts augmenter.

Par ailleurs, le Groupe est également soumis à des obligations réglementaires en matière de conformité, parmi lesquelles figurent : le devoir de vigilance, le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), l'AI Act, ainsi que la loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique dite « Sapin II ».

Enfin, le Groupe réalise ses ventes principalement en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Belgique, en Espagne et au Royaume-Uni. Dans ce cadre, ses activités d'agent de voyages peuvent nécessiter l'obtention d'un agrément spécifique ainsi que la fourniture d'une garantie financière ou d'une assurance.

Effets potentiels sur le Groupe

Le non-respect des réglementations mentionnées ci-dessus pourrait exposer l'entreprise et ses collaborateurs à des sanctions, tout en portant atteinte à l'image et à la réputation du Groupe.

Par ailleurs, l'incapacité à fournir les garanties financières ou assurances requises, notamment dans un contexte économique pouvant affecter fortement le secteur touristique, pourrait entraîner une perte d'agrément.

Le nombre très limité d'acteurs du marché capables de délivrer ces garanties ou assurances, ainsi que leur désengagement récent de cette niche, constitue un facteur de risque supplémentaire pouvant se traduire par une augmentation des charges financières pour le Groupe.

Contrôle et atténuation du risque

Au-delà de sa participation à des organismes professionnels du secteur touristique et immobilier, le Groupe, par l'intermédiaire de ses Directions Juridiques, assure une veille continue sur l'évolution du cadre juridique de ses engagements et obligations. Cette démarche permet d'adapter ses pratiques et outils contractuels aux nouvelles règles et normes en vigueur.

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques, le Groupe a mis en place une démarche globale visant à renforcer la prévention contre les risques de corruption, notamment ceux visés par la loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique en France, dite loi Sapin II (loi n° 2016-1691).

Par ailleurs, face aux exigences réglementaires en matière de protection des données personnelles, le Groupe a déployé des mesures techniques et organisationnelles dans l'ensemble des pays où il opère. Un Délégué à la Protection des Données (DPO) a été nommé et un Comité de pilotage mis en place pour assurer le déploiement correct des pratiques nécessaires au respect de la réglementation européenne et au maintien d'une relation de confiance avec les prospects, clients et collaborateurs du Groupe.

Enfin, en matière de garanties et assurances, le Groupe a instauré un processus de suivi visant à anticiper et gérer en amont les éventuelles difficultés liées à leur obtention.

2.2.2.4 Risque d'atteinte aux personnes

Identification et description du risque

Le Groupe accueille chaque année près de 8 millions de clients au sein de ses établissements, qui bénéficient d'activités de loisirs et de services de restauration liés à leur séjour. Dans le cadre de ces activités, les clients comme les collaborateurs peuvent être exposés à des risques accidentels, incidents ou encore à des risques de contamination ou d'intoxication.

Effets potentiels sur le Groupe

La responsabilité civile et/ou pénale du Groupe peut être engagée en cas d'atteinte aux personnes survenant sur l'un des sites exploités. De plus, tout incident sur un établissement du Groupe est susceptible d'affecter sa réputation et l'image de ses marques.

Contrôle et atténuation du risque

Le Groupe a pour priorité de garantir la sécurité de ses clients et de ses collaborateurs. Pour ce faire, il a mis en place une politique de prévention et de sécurité structurée autour de plusieurs axes :

- ♦ Analyse des risques en amont : identification des dangers potentiels pour l'ensemble des clients, prestataires et collaborateurs ;
- ♦ Politique de prévention : mise en œuvre de mesures proactives visant à réduire les risques ;
- ♦ Sensibilisation des collaborateurs et services : promotion d'une culture commune de maîtrise des risques ;
- ♦ Vérification et suivi : contrôle systématique de l'efficacité des mesures afin de garantir leur compréhension et leur application par tous.

Par ailleurs, le Groupe dispose d'une organisation spécifique de gestion de crise, conçue pour traiter toute situation susceptible de menacer la sécurité de son personnel, de ses clients, de ses prestataires, de ses intérêts ou de sa réputation. Cette organisation repose sur une équipe pluridisciplinaire dédiée, pilotée par les Directions des Risques Opérationnels.

2.2.3 Risques financiers

2.2.3.1 Risque de contentieux avec les bailleurs du Groupe

Identification et description du risque

L'exploitation des résidences de tourisme du Groupe s'appuie principalement sur des baux commerciaux conclus avec des bailleurs individuels (le Groupe exploite plus de 18 000 baux conclus avec des propriétaires individuels) ou institutionnels, au bénéfice des entités du Groupe. Dans le cadre de ces relations contractuelles, des litiges peuvent survenir, initiés tant par le Groupe que par les bailleurs.

Effets potentiels sur le Groupe

A date de clôture des comptes au 30 septembre 2025, environ 750 litiges (pour un nombre de bailleurs individuels supérieur à 18.000) avec des bailleurs individuels sont en cours (à mettre en perspective avec le nombre important de bailleurs du Groupe). Ces procédures portent sur :

- ♦ des litiges usuels en matière de baux commerciaux (procédures de fixation judiciaire du loyer de renouvellement ou de l'indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement du bail en cours) ;
- ♦ des litiges visant à remettre en cause la propriété commerciale du preneur ou la participation financière des bailleurs aux travaux de rénovation prévue au bail.
- ♦ des litiges relatifs à des cas particuliers.

Se référer également à la Note 24/Provisions de l'Annexe aux comptes consolidés.

Contrôle et atténuation du risque

Une provision est comptabilisée dès lors que les analyses permettent d'évaluer de manière raisonnable un risque de sortie de trésorerie, conformément aux normes comptables applicables. Pour les litiges impliquant des bailleurs individuels, le Groupe assure un suivi centralisé et un pilotage budgétaire associé via un service juridique interne structuré. Par ailleurs, le Groupe privilégie, chaque fois que cela est possible, le recours à la médiation ou au règlement amiable des différends.

2.2.3.2 Risque lié à l'inflation des coûts

Description du risque

En 2024, l'inflation a diminué sensiblement dans l'ensemble des pays européens où le Groupe opère. Les coûts de l'énergie qui avaient fortement augmenté en 2022 suite au déclenchement de la guerre en Ukraine ont baissé. Le Groupe peut être confronté à une augmentation de ses coûts salariaux et de ses coûts de fonctionnement.

Effets potentiels sur le Groupe

L'inflation constitue un risque pour le Groupe en raison de la pression qu'elle exerce sur le pouvoir d'achat des consommateurs. Or, l'activité du Groupe, et notamment son chiffre d'affaires et sa trésorerie, dépend fortement des dépenses de ces derniers.

Une hausse significative des coûts salariaux et de fonctionnement, ou d'évolution de la réglementation (exemple :

hausse de TVA aux Pays-Bas), si elle ne peut être immédiatement ou pleinement répercutée sur les clients, pourrait avoir un impact défavorable notable sur les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe.

Contrôle et atténuation du risque

Le Groupe a mis en place des couvertures de prix de l'énergie couvrant environ 90 % de sa consommation d'électricité et près de 50 % de celle du gaz. La limitation de l'impact de la hausse des coûts énergétiques repose également sur la réduction de sa consommation, conformément aux engagements de son plan de sobriété à moyen et long terme.

En matière d'évolution de la réglementation fiscale, le Groupe travaille, dans chaque pays, avec un ensemble de conseils chargés de proposer toutes les solutions permettant de limiter les impacts, en concertation avec le Comité d'audit ainsi qu'avec nos commissaires aux comptes.

Par ailleurs, le Groupe demeure confiant, tout en restant vigilant, quant à sa capacité à compenser la hausse de ses coûts opérationnels par des ajustements tarifaires, soutenue par la montée en gamme de son offre.

2.2.3.3 Risque lié aux engagements de loyers

Identification et description du risque

Les actifs immobiliers détenus par des propriétaires individuels ou institutionnels sont exploités par les sociétés du Groupe via des baux locatifs. Au 30 septembre 2025, le montant des loyers restant à verser sur la durée résiduelle de ces baux s'élève à près de 3 205 millions d'euros (après actualisation).

Les revenus générés par l'exploitation touristique des appartements et maisons loués viennent compenser ces loyers versés aux propriétaires, lesquels, avec les charges de personnel, constituent la principale part des charges fixes de l'activité touristique. À titre d'exemple, les loyers versés par le Groupe au cours de l'exercice 2024/2025 se sont élevés à 474 millions d'euros.

Les contrats de location des fonciers et des murs des résidences et villages, conclus avec des investisseurs particuliers ou institutionnels, sont généralement signés pour une durée de 9 à 15 ans, avec, dans certains cas, possibilité de renouvellement à l'échéance. Ces loyers sont soumis à des clauses d'indexation : en France, selon l'indice de référence des loyers, et en Espagne, selon l'indice des prix à la consommation.

Le Groupe reste donc exposé aux variations de ces indices ainsi qu'au risque de non-renouvellement de certains baux à leur échéance.

Effets potentiels sur le Groupe

Un écart important entre l'évolution des indices de référence des loyers et la croissance des revenus générés par l'exploitation touristique pourrait avoir un impact financier significatif et défavorable sur les résultats du Groupe.

Par ailleurs, un niveau insuffisant de conservation ou de renouvellement du stock pourrait également affecter de manière notable les activités du Groupe.

Contrôle et atténuation du risque

Au 30 septembre 2025, moins de 10 % des baux individuels Pierre & Vacances restent indexés sur l'ICC (ancien indice de référence), dont la moitié bénéficie d'un plafonnement de l'indexation à 2-3 %. Pour tout nouveau contrat ou renouvellement, l'indexation à l'IRL est limitée à un maximum annuel de 2 %. À l'échéance des baux, le Groupe peut ajuster les propositions faites aux propriétaires afin d'assurer la cohérence entre l'évolution des performances touristiques et celle des loyers : changement d'indice de référence (ICC → IRL), maintien ou réduction des loyers en numéraire, introduction de loyers variables, ou, dans certains cas particuliers, exploitation en mandat et désengagement ponctuel de l'exploitation.

Les contrats de location du foncier et des murs des Domaines Center Parcs sont généralement conclus pour des durées comprises entre 11 et 15 ans, avec possibilité de renouvellement. Les loyers comportent principalement une part fixe et sont soumis à une indexation fixe ou variable, en fonction de l'inflation ou de l'indice de référence des loyers du pays concerné.

- ◆ Pour les bailleurs individuels, le taux moyen historique de renouvellement est d'environ 80 %. Les pertes de stock en fin de bail résultent soit de désengagements volontaires du Groupe sur des résidences peu performantes, soit du refus des propriétaires d'accepter les conditions contractuelles proposées (ajustées pour refléter les performances touristiques et les loyers). Le Groupe peut également proposer une alternative, en particulier pour Pierre & Vacances, via un mandat de gestion, notamment par sa filiale maeva.com, permettant de conserver des stocks stratégiques sur des sites de qualité tout en optimisant la performance et la contribution financière.

Pour la période 2024/2025, le taux de conservation du stock dépasse 97 %. Ce taux évalue le pourcentage de stocks conservés sous bail à la fin de la période, que ce soit par renouvellement, tacite reconduction ou autre procédure. Une perte de stock à bail reflète les départs effectifs, qu'ils proviennent des bailleurs ou du preneur.

Les campagnes de renouvellement sont discutées lors des comités de gestion d'actifs, à l'occasion desquels sont fixés le taux de conservation cible minimum ainsi que les conditions de renouvellement, incluant le loyer, l'indexation et les travaux, avec une répartition précise des coûts entre bailleur et preneur.

Sur ces bases, les gestionnaires d'actifs engagent des discussions avec les bailleurs (par le biais d'associations ou de représentants) environ 12 mois avant l'échéance. S'il n'y a pas de démarches juridiques initiées par les bailleurs, un projet de renouvellement, pouvant inclure une demande de rénovation, est envoyé 6 mois avant l'échéance.

Si les conditions sont acceptées et que le taux cible est atteint, la campagne peut alors être considérée comme clôturée.

- ◆ Pour les bailleurs institutionnels, principalement liés aux Domaines Center Parcs, le Groupe entretient des relations bilatérales étroites et n'anticipe pas de risque majeur de non-renouvellement. Les échéances de baux sont par ailleurs lointaines.

Enfin, les négociations menées avec l'ensemble des bailleurs dans le cadre de la procédure de conciliation ouverte en 2020/2021 ont abouti à une large adhésion des propriétaires aux propositions du Groupe, témoignant de la confiance accordée au Groupe pour maintenir des relations partenariales durables.

2.2.3.4 Risque de revente massive des titres

Identification et description du risque

Compte tenu du nombre très important de valeurs mobilières émises dans le cadre des opérations de restructuration réalisées en septembre 2022 (actions et BSA), des ventes significatives de ces titres pourraient survenir ou être anticipées par le marché, ce qui pourrait exercer une pression défavorable sur leur cours.

Ceci concerne notamment les actions et bons de souscription d'actions émis au bénéfice des établissements prêteurs du Groupe à la suite de la conversion de 215 millions d'euros du prêt garanti par l'État de 240 millions d'euros obtenu par la Société le 10 juin 2020. Ces actions, représentant 11,9 % du capital et des droits de vote de la Société, ainsi que les bons associés, n'ont pas vocation à être conservés durablement par leurs titulaires, en raison de l'obligation de reversement dont bénéficie l'État au titre de sa garantie, conformément à l'arrêté du 23 mars 2020.

Cette obligation de reversement est organisée par un contrat de fiducie, dont les constituants sont les établissements prêteurs et dont les bénéficiaires sont, d'une part, l'État et, d'autre part, les établissements prêteurs.

La Société ne peut prévoir les effets potentiels que ces ventes ou anticipations pourraient avoir sur le marché.

Effets potentiels sur le Groupe

Le cours de Bourse de l'action de la Société, ainsi que celui des différentes catégories de BSA, pourrait subir des fluctuations durables, rendant le financement du Groupe sur les marchés plus complexe à moyen et long terme.

Contrôle et atténuation du risque

Le management a veillé à établir un partenariat durable avec ses actionnaires de référence, représentés au Conseil d'Administration par Alcentra, Fidera et Atream. Cette structure capitalistique stabilisée contribue, dans une certaine mesure, à limiter le risque de « flow back » sur les valeurs mobilières de la Société. Par ailleurs, le Groupe s'engage à maintenir une communication financière transparente et régulière avec l'ensemble de ses actionnaires.

Pour davantage d'informations sur ce risque, se référer au paragraphe 1.3.2 du présent document.

2.3 Assurance et couverture des risques

La politique en matière d'assurances est suivie au niveau consolidé, y compris pour le BNG, par le Risk Management rattaché au Secrétariat Général du Groupe.

Pour l'exercice 2024/2025, le budget global du Groupe consacré à ses principales couvertures d'assurances s'élève à près de 6 millions d'euros (hors assurances construction et assurances collectives des collaborateurs, notamment). Le volume de primes ainsi que le niveau de garanties demeurent stables par rapport à l'exercice précédent.

L'essentiel de ce budget est consacré aux assurances multirisques couvrant l'exploitation des sites touristiques (dommages et pertes d'exploitation, toutes marques confondues), ainsi qu'aux assurances de responsabilité.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs bénéficie d'une couverture dommages aux biens et pertes d'exploitation avec une limite contractuelle pouvant atteindre 250 millions d'euros par sinistre. Ce montant correspond à l'évaluation du Sinistre Maximum Possible des sites concentrant les capitaux les plus importants. La couverture en pertes d'exploitation et la période d'indemnisation associée sont dimensionnées pour permettre la reconstruction complète d'un site de grande taille.

Certaines natures de risques restent cependant non couvertes et peuvent impacter les résultats du Groupe :

- ♦ les risques non assurables : exclusions courantes, réglementaires ou structurelles de tout contrat d'assurance, tels que les pertes d'exploitation résultant de grèves, de ruptures de digue aux Pays-Bas, de pandémies, ainsi que les conséquences de fautes intentionnelles ou du non-respect d'engagements contractuels.
- ♦ les risques spéciaux : risques ne faisant pas l'objet d'une couverture spécifique, tels que les pertes d'exploitation liées à l'instabilité économique ou politique.

En matière de terrorisme, le Groupe est couvert pour une part significative de son activité touristique :

- ♦ Pour les sites situés en France, par le dispositif national GAREAT.
- ♦ Pour les sites hors de France, par des polices d'assurance spécifiques.

Le Groupe ne détient pas de compagnie d'assurances ou de réassurances « captive ».

2.4 Élaboration de l'information financière et comptable

2.4.1 Organisation et missions des services financiers

La Direction Financière Groupe assure les missions essentielles de contrôle interne relatives à l'élaboration de l'information financière et comptable. Un ensemble de procédures et de pratiques a été mis en place en vue de s'assurer que les mesures sont prises pour maîtriser les risques susceptibles d'avoir un impact significatif sur le patrimoine et pour la réalisation des objectifs de l'entreprise. La Direction Financière Groupe assure à la fois des fonctions centrales et opérationnelles, avec une décentralisation importante dans les Directions par activité.

2.4.1.1 Direction Financière Groupe

Cette Direction regroupe 2 pôles :

Direction Finance Corporate

Direction Trésorerie/Financements

- ◆ Mise en place des financements du Groupe.
- ◆ Participation active à la mise en place des financements des partenaires institutionnels, investisseurs dans des actifs exploités par le Groupe.
- ◆ Gestion de la trésorerie des filiales, centralisée au sein d'un *cash-pooling*.
- ◆ Gestion de la répartition de l'activité par banque, organisation des appels d'offres du Groupe et validation de la cohérence des informations publiées sur l'ensemble de son périmètre d'activité.

Direction de la Fiscalité

- ◆ Supervision et coordination de la politique fiscale du Groupe spécifique à chacun des pays d'implantation.
- ◆ Participation à la structuration fiscale, avec le support de conseils fiscaux, en matière de développement tant au niveau des projets Immobiliers que des projets relatifs aux opérations touristiques.
- ◆ Conseil et assistance aux Directions Opérationnelles pour toutes les opérations relatives au droit fiscal.
- ◆ Veille fiscale au titre des évolutions du droit fiscal, et, dans ce contexte, supervision de l'implémentation des nouvelles réglementations au sein de toutes les entités du Groupe.

Direction de la Consolidation

- ◆ Production, analyse et restitution des comptes consolidés du Groupe, établis selon les Référentiels IFRS en vigueur :
 - en amont de chaque phase de consolidation, préparation et transmission d'instructions précises aux filiales, incluant un calendrier détaillé ;
 - réalisation et analyse des comptes consolidés à partir des informations comptables et de gestion qui lui sont remontées, pour l'intégralité du périmètre ;

- utilisation d'un outil progiciel unique déployé dans les filiales du Groupe. La maintenance de ce dernier et la formation des utilisateurs sont réalisées par la Direction de la Consolidation.

- ◆ Suivi des baux du Groupe dans un outil spécifique pour valorisation des dettes loyers et droits d'utilisation au regard de la norme IFRS 16.
- ◆ Réalisation des prévisions de trésorerie à moyen terme (3 mois) et à long terme (fin d'année fiscale en cours) au niveau du Groupe et suivi des covenants bancaires.
- ◆ Veille normative et détermination le cas échéant de l'incidence de la première application de nouvelles normes avec le support de ses conseils lorsque cela s'avère nécessaire
- ◆ Réalisation des tests d'impairment pour le Groupe.

Direction de la Comptabilité Holdings

- ◆ Production de comptes, coordination et contrôle des applications et des procédures comptables, en relation étroite avec le contrôle de gestion, l'audit interne et le service consolidation. Des arrêtés comptables sont réalisés tous les mois.
- ◆ Support des opérationnels pour la fourniture d'informations financières et participation à la mise en place d'outils informatiques.

Direction du Contrôle Financier

- ◆ Contrôle de gestion de la Holding, de la Direction des Grands Projets et de la Direction du Développement et de l'Asset Management.
- ◆ En étroite collaboration avec les directions financières des Business Lines :
 - animation et mesure de la performance économique des activités du Groupe.
 - centralisation des objectifs économiques du Groupe pour chacune des marques, contrôle et mesure de leur réalisation via le reporting et un *process* mensuel de *business review*, proposition d'actions correctrices.
 - gestion du processus budgétaire, des prévisions d'activité et des résultats d'exploitation à moyen terme (*business plans*).
 - assistance aux opérationnels sur tous les sujets financiers (simulations, chiffrages, actions spécifiques...).
 - participation de manière active à la conception et à la mise en place des nouveaux outils de reporting financier.
 - élaboration et pilotage de la Road Map des outils informatiques Finance/ Procurement en lien avec la Direction Informatique.

2.4.1.2 Direction M&A, Relations Investisseurs et Opérations de Haut de Bilan

- ◆ Gestion des opérations de haut de bilan ayant une incidence sur le capital (augmentation de capital, émission d'obligations avec composante capital...).
- ◆ Gestion des opérations de fusions/acquisitions/cessions.
- ◆ Supervision de la communication financière externe auprès des analystes financiers, des investisseurs et des actionnaires.
- ◆ Contrôle et validation de toute information à caractère financier et à destination de la presse, garantissant ainsi une cohérence générale de l'information financière diffusée en externe.

2.4.1.3 Direction de l'Audit Interne et de la Conformité

La Direction de l'Audit Interne et de la Conformité a pour missions principales de :

- veiller à renforcer la conformité et la prévention des risques en matière de corruption, fraudes et éthique du Groupe dans un contexte réglementaire devenu de plus en plus rigoureux,
- fournir des missions d'audit indépendantes et objectives afin d'améliorer les activités du Groupe.

Cette Direction intervient dans le cadre de missions récurrentes (audits de sites), de missions thématiques (siège ou sites). Les missions et thèmes abordés peuvent concerner l'ensemble des métiers et filiales du Groupe.

Le plan d'audit annuel fait l'objet d'une approbation par le Comité d'Audit.

Les audits sites sont réalisés sur les résidences Pierre & Vacances ou les Domaines Center Parcs. Les missions d'audit sur sites ont pour objectif principal de s'assurer de la bonne application des procédures d'exploitation.

Les principales zones de risques couvertes par l'audit interne sont :

- ◆ la fiabilisation du chiffre d'affaires généré sur site et son optimisation. Il est vérifié que les prestations effectivement délivrées sont bien facturées. Le respect des conditions tarifaires et la justification des éventuelles réductions accordées font également l'objet de vérifications. Enfin, les suppressions de chiffre d'affaires ainsi que les remboursements sont tracés et analysés ;
- ◆ la sécurité des biens et des valeurs. À ce titre l'audit réalisé s'assure notamment de la sécurisation des caisses et des dépôts de garantie conservés sur sites. L'exhaustivité et la régularité des remises en banque sont également vérifiées ;
- ◆ le recouvrement et le niveau des encours clients. Afin de s'assurer d'un recouvrement optimal, de nombreux points sont examinés : établissement et application stricte des contrats normés pour les groupes et séminaires, relance des débiteurs selon les délais impartis, collecte des dépôts de garantie, bon enregistrement des adresses clients.

Le choix des sites contrôlés est établi par l'Audit Interne Groupe au vu de la typologie du site, de la date du dernier audit, de demandes spécifiques de la Direction Générale ou de la Direction d'une *Business Line*, mais aussi de façon aléatoire. Les villages Center Parcs font l'objet d'un programme renforcé compte tenu de leur volume d'activité unitaire : réalisation d'un audit complet

tous les trois ans au maximum suivi d'un ré-audit dans les six mois en cas de taux de conformité non-atteint.

L'Audit Interne Groupe réalise également des audits sur des sujets spécifiques (application des normes de management environnemental ISO 14001 et 50001, respect des procédures, audits thématiques) concernant les *Business Lines* ou bien le Groupe.

À l'issue de chaque mission d'audit de site, des rapports d'audit sont établis et remis aux sites audités, à la Direction des Opérations de la *Business Line* concernée, à la Direction Générale, au Secrétariat Général, à la Direction Financière Holding ainsi qu'aux auditeurs externes. Un plan d'actions est établi en accord avec les responsables des sites audités.

Des procédures de prévention des vols et des fraudes ont été établies. Ces procédures comprennent, pour les villages Center Parcs, une matrice de tests à effectuer portant sur les points de contrôle.

2.4.1.4 Direction du Développement et de l'Asset Management

La Direction du Développement et de l'Asset Management regroupe :

- ◆ la Direction du Développement ;
- ◆ la Direction des propriétaires individuels et institutionnels ;
- ◆ la Direction de la gestion immobilière ;
- ◆ la direction de l'administration de biens.

Direction du Développement et de l'Asset Management

Cette Direction est en charge :

- ◆ de la recherche d'opportunités de différents types de développements permettant d'accroître l'offre touristique des différentes marques du Groupe. Au-delà de l'acquisition de fonds de commerce, cette recherche s'oriente plus particulièrement vers des développements en franchises ou en contrats de management ;
- ◆ de la structuration du financement (*equity/dette/garantie* – en partenariat avec la Direction Trésorerie/Financements) des projets en particulier aux côtés d'investisseurs institutionnels pour les marques Center Parcs et Pierre & Vacances ;
- ◆ de rechercher des sorties investisseurs ;
- ◆ des cessions d'actifs immobiliers.

Direction de l'Asset Management Pierre & Vacances, Center Parcs et Adagio

Elle assure l'interface entre les propriétaires et l'ensemble des Directions Opérationnelles du Groupe pour toutes les questions touchant à la vie du bail et de l'actif.

Elle réunit l'ensemble des équipes et fonctions dédiées à la gestion relationnelle, contractuelle relative au propriétaire.

Cette Direction pilote avec les bailleurs individuels et institutionnels :

- ◆ les plans d'investissements, leur financement (rénovation avec ou sans prémiumisation...) et les conditions attachées ;
- ◆ le renouvellement des baux et les conditions de ce renouvellement.

Direction de la Relation Propriétaire et de la Gestion Immobilière

Cette Direction :

- ♦ réalise l'interface, la communication, la gestion des droits de séjours, des mandats de commercialisation ou d'échanges, la mise en place d'actions visant à améliorer la satisfaction propriétaires bailleurs... ;
- ♦ travaille à l'amélioration de la gestion Immobilière, de la relation propriétaire par la construction de plateforme dédiée (espace propriétaire) afin de dématérialiser les échanges mais également de mettre l'ensemble des documents essentiels en ligne,

Direction de l'Administration de Biens

Cette Direction regroupe les activités de gérance pour le compte des multipropriétaires ainsi qu'une activité de syndic de copropriété (incluant la comptabilité) pour les sites en copropriétés.

2.4.2 Le système de reporting

Le suivi et la maîtrise des opérations s'appuient sur un *business plan* moyen terme, un processus de construction budgétaire, des re-prévisions mensuelles et un reporting régulier pour l'ensemble des activités du Groupe.

Un **business plan sur 5 ans** permet de décliner la stratégie du Groupe par *Business Lines* et d'assurer la cohérence des objectifs de court terme avec ceux de moyen terme. Pour chacune d'entre elles, ce plan est élaboré sur la base des choix et des développements stratégiques du Groupe, en tenant compte des évolutions de stock des sites, des reprises et rénovations d'actifs, des évolutions tarifaires et des prévisions d'occupation touristiques. La première année de ce *business plan* permet de définir fin juillet un cadrage budgétaire pour l'exercice suivant.

Le **processus budgétaire** est organisé et piloté par la Direction Financière du Groupe et les Directions Financières des *Business Lines*, avec l'appui des métiers et des Directions Opérationnelles. Il comporte deux phases :

- ♦ le prébudget permet d'estimer le chiffre d'affaires par marque et par période à partir de l'évolution de l'offre et de la stratégie commerciale, et les charges opérationnelles (publicité, personnel, loyers...) selon les hypothèses de politique de distribution, de plans d'investissements, de politique salariale, d'indices, d'inflation... ;
- ♦ le budget, finalisé au mois de septembre, consolide toutes les hypothèses validées pour les sites en exploitation. Présenté en COMEX examiné par le Comité d'Audit et approuvé par le Conseil d'Administration, il est mensualisé pour servir de référence partagée au sein du Groupe.

Des re-prévisions mensuelles pour l'ensemble des activités permettent d'actualiser le budget de l'année, en tenant compte des réalisations à date et des tendances d'activité sur les mois à venir.

Au-delà de ce suivi régulier, la Direction Financière du Groupe et les Directions Financières des *Business Lines* fournissent des reportings réguliers et adaptés qui sont notamment analysés lors des *Business Reviews* opérationnelles mensuelles en présence des Directeurs Généraux des *Business Lines*.

♦ Activités Touristiques :

- le suivi hebdomadaire des réservations touristiques produit par les *Business Lines* leur permet d'optimiser la politique commerciale et le *yield management* et il permet également aux exploitants d'adapter l'organisation sur les sites d'exploitation en fonction des prévisions de remplissage ;
- le reporting mensuel des résultats des sites est analysé par rapport à des budgets mensuels et aux réalisations de l'an dernier et donné aux Directeurs des *Business Lines* et aux différents Responsables des Opérations sur leurs régions respectives. Ces suivis font aussi l'objet de revue avec les *Business Lines*. Par ailleurs, les budgets de frais de marketing et de frais généraux sont également suivis mensuellement permettant ainsi un suivi mensuel du résultat de chaque *Business Line* ;
- le suivi régulier des actions de transformation de chaque *Business Line* (y compris le plan de *savings* pluriannuel détaillé) contribuant au plan B RéInvention ;
- le suivi mensuel des engagements de CAPEX au sein de toutes les *Business Lines* et Directions Corporate.

♦ Activités Immobilières :

- concernant la promotion immobilière, les budgets par programme sont suivis régulièrement et systématiquement révisés tous les trimestres avec chaque Directeur de Programme ;
- pour la commercialisation immobilière, un suivi bimensuel du rythme des signatures est réalisé et des reportings mensuels sont analysés avec la Direction Générale notamment sur les dépenses de commercialisation réseau et prescripteurs, les dépenses marketing ainsi que les frais généraux.

♦ Suivi du cash :

L'ensemble des *Business Lines* réalise aussi mensuellement :

- une analyse de sa génération du cash ainsi que sa re-prévision ;
- Une prévision affinée du cash des 13 semaines suivantes.

La consolidation et la synthèse de ces éléments par la Direction Financière Groupe permet à la Direction Générale de s'assurer de l'atteinte des objectifs ou d'impulser les mesures correctives. L'ensemble des reportings mensuels financiers sont confirmés par une consolidation statutaire mensuelle.



GOVERNEMENT D'ENTREPRISE 3

3.1	Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	42	3.7	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital	83
3.1.1	Code de référence	42	3.8	Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	84
3.2	Composition des organes d'administration et de direction	44	3.9	Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société	85
3.2.1	Le Conseil d'Administration	44	3.10	Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	85
3.2.2	La Direction Générale	53	3.11	Conventions réglementées	86
3.2.3	Informations complémentaires concernant les membres du Conseil d'Administration et la Direction Générale	54	3.11.1	Conventions réglementées soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale du 12 février 2026	86
3.3	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	55	3.11.2	Conventions réglementées approuvées par l'Assemblée Générale et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice 2024/2025	86
3.3.1	Direction et limitation des pouvoirs du Directeur Général	55	3.11.3	Procédure d'évaluation des conventions courantes	86
3.3.2	Missions et fonctionnement du Conseil d'Administration	55	3.12	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	87
3.3.3	Les Comités du Conseil d'Administration	60			
3.4	Rémunérations des mandataires sociaux	62			
3.4.1	Principes généraux fondant la politique de rémunération des mandataires sociaux	64			
3.4.2	Politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants	65			
3.4.3	Politique de rémunération du Directeur Général	70			
3.5	Synthèse des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux	75			
3.6	Éléments de rémunération en capital	77			
3.6.1	Options sur actions et actions gratuites	77			
3.6.2	Actions gratuites	78			
3.6.3	Autres éléments et engagements	81			

Le présent chapitre constitue le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu à l'article L. 225-37 al. 6 du Code de commerce. Ce rapport a été élaboré par un groupe de travail comprenant notamment le secrétariat du Conseil d'Administration, la Direction Communication Financière et la Direction Ressources Humaines de la Société, après prise en compte :

- ♦ du code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de l'AFEP et du MEDEF, tel que révisé pour la dernière fois en décembre 2022 (le « code AFEP-MEDEF ») et de son Guide d'application de juin 2022, disponibles sur les sites Internet de l'AFEP (www.afep.com) et du MEDEF (www.medef.com) ;
- ♦ de la recommandation AMF n° 2012-02 sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées se référant au code AFEP-MEDEF, telle que mise à jour pour la dernière fois le 14 décembre 2023, et des recommandations issues du rapport 2023 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants de sociétés cotées publié le 14 décembre 2023 ;
- ♦ des recommandations du Haut Comité du Gouvernement d'Entreprise figurant dans son rapport d'activité publié le 25 novembre 2024 ; et

- ♦ de la position-recommandation AMF n° 2021-02 – Guide d'élaboration des documents d'enregistrement universels du 8 janvier 2021, telle que mise à jour pour la dernière fois le 28 juillet 2023.

Il a ensuite été revu par le Comité des Rémunérations et des Nominations avant d'être approuvé par le Conseil d'Administration de la Société le 2 décembre 2025. Les autres informations requises au titre des articles L. 225-37, L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-11 du Code de commerce, à savoir le tableau des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires en matière d'augmentations de capital, les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales, les informations concernant la structure du capital de la Société et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en période d'offre publique, figurent respectivement aux paragraphes 3.6, 3.9 et 3.7 du présent document.

Ce rapport a été arrêté par le Conseil d'Administration le 2 décembre 2025. Il sera présenté aux actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale Annuelle du 12 février 2026.

3.1 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise

3.1.1 Code de référence

En matière de gouvernement d'entreprise, la Société se réfère aux recommandations du Code AFEP-MEDEF et à son Guide d'application, disponibles sur les sites Internet de l'AFEP (www.afep.com) et du MEDEF (www.medef.com).

Les recommandations de ce Code s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, étant précisé que leur application doit être adaptée à la taille et à l'historique de la Société.

Conformément à la règle « appliquer ou expliquer » prévue à l'article L. 22-10-10 4° du Code de commerce et à l'article 28.1 du Code AFEP-MEDEF, la Société estime que ses pratiques se conforment aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, à l'exception des points ci-dessous :

Échelonnement des mandats Article 14.2 du Code : L'échelonnement des mandats est organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc et à favoriser un renouvellement harmonieux des administrateurs.	Le profond renouvellement du Conseil d'Administration à l'occasion de la réalisation des Opérations de Restructuration le 16 septembre 2022, à l'effet de refléter la nouvelle répartition du capital de la Société, n'a pas permis d'organiser un renouvellement échelonné des mandats. En 2025, l'intégralité du Conseil d'Administration a été renouvelé.
Obligation de détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux Article 23 du Code : Le Conseil d'Administration fixe une quantité minimum d'actions que les dirigeants mandataires sociaux doivent conserver au nominatif, jusqu'à la fin de leurs fonctions. Tant que cet objectif de détention d'actions n'est pas atteint, les dirigeants mandataires sociaux consacrent à cette fin une part des levées d'options ou des attributions d'actions de performance telle que déterminée par le Conseil.	Monsieur Franck Gervais, Directeur Général, ne détient pas d'actions ordinaires Pierre et Vacances mais il a acquis 320 ADP 2022 le 3 octobre 2023, susceptibles de donner accès, sur conversion, à des actions ordinaires Pierre et Vacances à recevoir en octobre 2026 et susceptibles de représenter, sous réserve de la satisfaction des conditions y attachées, jusqu'à 1,26 % du capital de la Société (sur une base complètement diluée à la date de réalisation des Opérations de Restructuration) (voir la description du plan ADP 2022 ci-dessous).
Indemnité de départ Article 26.5.1 du Code : Les conditions de performance fixées par les Conseils pour ces indemnités doivent être appréciées sur deux exercices au moins.	Les conditions de performance fixées pour le versement de l'indemnité de départ du Directeur Général ne sont pas appréciées sur deux exercices contrairement à la recommandation 26.5.1 du Code AFEP-MEDEF. La Société a en effet considéré, à l'occasion de la mise en œuvre de la restructuration et du plan stratégique du Groupe, que la performance du mandataire devait s'apprécier sur la période de 12 mois précédant la cessation de ses fonctions.
Évaluation du conseil d'administration Article 11.3 : Une fois par an, le conseil d'administration débat de son fonctionnement	Au titre de l'exercice 2024/2025, Il n'a pas été réalisée d'évaluation en raison des circonstances qui ont conduit à plusieurs changements intervenus au sein du Conseil d'administration au cours du dernier trimestre de l'exercice.

3.2 Composition des organes d'administration et de direction

3.2.1 Le Conseil d'Administration

3.2.1.1 Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration

En sa qualité de Président du Conseil d'Administration, Monsieur Georges Sampeur organise et dirige les travaux du Conseil d'Administration dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure en particulier que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

3.2.1.2 Principes de composition du Conseil d'Administration

La composition et le fonctionnement du Conseil d'Administration de la Société sont déterminés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, par les statuts de la Société et par le Règlement intérieur du Conseil d'Administration.

À la date de publication du présent document, la Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de neuf membres dont quatre administrateurs indépendants et un administrateur représentant les salariés. Il comprend par ailleurs trois femmes. Les conditions de nomination des administrateurs et la durée de leur mandat sont rappelées dans le tableau ci-après.

Type d'administrateurs	Mode de nomination	Durée du mandat	Nombre d'administrateurs	Texte de référence
Administrateurs	Nomination par l'Assemblée Générale des actionnaires ou cooptation par le Conseil d'Administration suivie de la ratification de cette cooptation par l'Assemblée Générale des actionnaires	3 ans	8	Article L. 225-18 du Code de commerce
Administrateur représentant les salariés	Un administrateur élu par les salariés	3 ans	1	Article L. 225-27-1 du Code de commerce

Politique de diversité menée au sein du Conseil

Le Conseil d'Administration veille à appliquer les principes du Code AFEP-MEDEF concernant sa composition et celle de ses Comités. Le Conseil poursuit notamment son objectif d'améliorer la diversité et la complémentarité des compétences et des expériences et la diversité des profils tout en veillant à maintenir une représentation équilibrée des femmes et des hommes et une proportion d'administrateurs indépendants dans l'esprit des recommandations du Code AFEP-MEDEF afin de garantir aux actionnaires et au marché que ses missions sont accomplies avec l'indépendance, l'objectivité et l'expertise nécessaires.

À la date du présent Document d'enregistrement universel, le Conseil d'Administration comprend trois femmes. La composition du Conseil est donc conforme aux dispositions des

articles L. 22-10-3 et L. 225-18-1 du Code de commerce selon lesquelles lorsque le Conseil d'Administration est composé au plus de huit membres, l'écart entre le nombre des administrateurs de chaque sexe ne peut être supérieur à deux ⁽¹⁾.

De plus, sur neuf administrateurs quatre sont considérés comme indépendants et un administrateur représente les salariés.

Le Conseil d'Administration estime que sa composition est équilibrée dans la mesure où il compte parmi ses membres :

- ♦ des administrateurs ayant une bonne connaissance de la Société et de son environnement ;
- ♦ des administrateurs nommés récemment et venant d'horizons divers ;
- ♦ un administrateur représentant les salariés.

(1) Compte non tenu de l'administrateur représentant les salariés, le Conseil est composé de 3 femmes et 5 hommes.

Indépendance des administrateurs

Dans sa démarche d'appréciation de l'indépendance de ses membres et de prévention des risques de conflit d'intérêts entre l'administrateur et la Direction, la Société ou le Groupe, le Conseil d'Administration prend en compte l'intégralité des critères du code AFEP-MEDEF qui sont repris dans son Règlement intérieur. Ainsi, est réputé indépendant l'administrateur qui n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, le Groupe ou sa Direction, soit en particulier l'administrateur qui :

1. n'est pas ou n'a pas été au cours des cinq années précédentes :
 - salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société,
 - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide ;
2. n'est pas dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
3. n'est pas ou n'est pas lié directement ou indirectement à un client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement ou conseil significatif de la Société ou de son Groupe, ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
4. n'a pas de lien familial proche avec un mandataire social de la Société ;
5. n'a pas été, au cours des cinq années précédentes, Commissaire aux Comptes de la Société ;
6. n'est pas administrateur de la Société depuis plus de douze ans ; ou
7. n'est pas ou ne représente pas un actionnaire significatif de la Société détenant plus de 10 % du capital ou des droits de vote de celle-ci.

L'évaluation annuelle de l'indépendance de chacun des membres du Conseil d'Administration, conformément au code AFEP-MEDEF et au Règlement intérieur du Conseil d'Administration, a eu lieu lors de la réunion du Conseil d'Administration du 2 décembre 2025. Lors de cette réunion, le Conseil d'Administration a notamment examiné les relations d'affaires pouvant être entretenues avec les sociétés dans lesquelles un ou plusieurs des administrateurs sont associés et a procédé, dans ce cadre, à des tests de matérialité permettant d'en vérifier le caractère significatif ou non.

Conformément à son Règlement intérieur et aux recommandations de l'AMF, il est rappelé que lorsque des situations de conflits d'intérêts sont identifiées, l'administrateur concerné ne participe ni au vote ni aux discussions sur le sujet concerné.

Compte tenu de ce qui précède, et comme résumé ci-dessous, le Conseil d'Administration a ainsi validé l'indépendance des administrateurs qui suivent :

- ♦ Monsieur Georges Sampeur ;
- ♦ Madame Victoire Aubry ;
- ♦ Madame Claire Gagnaire ;
- ♦ Madame Delphine Grison.

Conformément au code AFEP-MEDEF qui prévoit que Monsieur Thierry Amirault, administrateur représentant les salariés, n'est pas comptabilisé pour établir le pourcentage d'administrateurs indépendants, sur l'exercice 2024/2025 le taux d'indépendance du Conseil d'Administration est en conséquence de 50 % (quatre administrateurs sur huit) soit une proportion égale au seuil préconisé par le Code AFEP-MEDEF en cas de société non contrôlée.

Situation des administrateurs au regard des critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF

		Salarié/ dirigeant de la Société	Mandats croisés	Relations d'affaires	Lien familial	Commis- saires aux Comptes	Durée supérieure à 12 ans	Action- naire important	Indépen- dant
1	Georges Sampeur	X	X	X	X	X	X	X	OUI
2	Franck Gervais	V	X	X	X	X	X	X	NON
3	Alcentra Flandre Limited, représentée par Éric Larsson	X	X	X	X	X	X	V	NON
4	Fidera Limited, représentée par Jérôme Loustau	X	X	X	X	X	X	V	NON
5	Atream, représentée par Grégory Soppelsa	X	X	V (*)	X	X	X	X	NON
6	Victoire Aubry	X	X	X	X	X	X	X	OUI
7	Claire Gagnaire	X	X	X	X	X	X	X	OUI
8	Delphine Grison	X	X	X	X	X	X	X	OUI

X – représente un critère d'indépendance satisfait.

V – représente un critère d'indépendance non satisfait.

* Le 25 juillet 2025, la société Atream a été nommée, à titre provisoire par cooptation avec effet au 30 juillet 2025 en qualité de membre du Conseil d'Administration de la Société (avec pour représentant permanent Grégory Soppelsa), en remplacement de Pascal Savary, Président d'Atream, à la suite du décès de ce dernier et pour la durée du mandat restant à courir de son mandat, soit à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2027. Cette nomination à titre provisoire sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale de la Société du 12 février 2026.

Atream est bailleur institutionnel du Groupe. Par ailleurs, Atream a constitué avec des partenaires institutionnels (compagnies d'assurances, banques, mutuelles...) une société foncière en priorité dédiée au Groupe, qui a pour objet principal d'acquies et de louer au Groupe des résidences, hôtels, écovillages et toute autre forme d'hébergement touristique en VEFA ou en BEFA. Pour ces raisons, lors de sa nomination en qualité d'administrateur, le Conseil d'Administration avait estimé que Pascal Savary entretenait indirectement des relations d'affaires significatives avec le Groupe ; situation qui ne change pas avec la nomination d'Atream.

Politique de mixité femmes/hommes au sein des instances dirigeantes

Le Conseil d'Administration veille à appliquer les principes du Code AFEP-MEDEF concernant sa politique de mixité femmes/hommes au sein des instances dirigeantes. Ainsi le Groupe affirme son ambition en matière d'égalité professionnelle et d'inclusion autour de trois priorités dans le cadre d'un plan à 5 ans.

1. Développement des talents féminins

Le Groupe renforce l'identification et l'accompagnement des futures leaders à travers un vivier dédié, un plan de succession paritaire et la mise en place de réseaux, programmes de mentorat et formations spécifiques. Les équipes RH sont également formées au management inclusif, avec l'objectif d'atteindre 50 % de diversité de genre dans les instances de management à horizon 2030.

2. Transformation des pratiques managériales

L'ensemble des collaborateurs est sensibilisé aux biais, stéréotypes et comportements discriminatoires. Les managers

bénéficient de formations au management inclusif, les processus de recrutement, de rémunération et d'évaluation sont adaptés pour garantir l'équité femmes-hommes. Le groupe vise 100 % de managers formés et la résorption des écarts de rémunération sous trois ans.

3. Renforcement des marqueurs RH et de la marque employeur

Des chartes Diversité & Inclusion encadrent les comportements attendus et les dispositifs d'alerte. L'organisation promeut un meilleur équilibre vie professionnelle-vie personnelle, étudie l'élargissement des dispositifs de congé parental et accompagne le retour de maternité. L'engagement du Comité Exécutif est affiché et un suivi annuel de la perception du sexisme est réalisé.

Ces actions structurantes consolident l'attractivité de l'entreprise et son engagement en faveur d'un environnement de travail inclusif et responsable.

Le suivi de la mise en œuvre des politiques d'équité professionnelle au sein du Groupe est encadré par un comité de pilotage Groupe se réunissant une fois par an.

3.2.1.3 Composition du Conseil d'Administration

À la date du présent Document d'enregistrement universel, le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA est composé de neuf membres, dont quatre qualifiés d'administrateurs indépendants selon les critères énoncés dans le Code AFEP-MEDEF et d'un administrateur représentant les salariés ⁽¹⁾.

Administrateur	Natio- nalité	Âge	Sexe	Date d'entrée en fonction	Date du dernier renouvel- lement	Fin d'exercice du mandat	Adminis- trateur indépen- dant ⁽¹⁾	Membre de Comités du Conseil	Nombre d'actions détenues dans la Société	Fonction principale hors Société
Georges Sampeur, Président du Conseil d'Administration	Française	71 ans	M	16/09/2022	AG statuant sur les comptes 2023/2024	AG statuant sur les comptes 2026/2027	Oui	Comité d'Audit CRN ^{(2) (P)} CRSE ⁽³⁾ CSF ^{(4) (P)}	1 954 008	Président du Comité de Surveillance du Groupe B&B hôtels
Franck Gervais, Directeur Général	Française	49 ans	M	16/09/2022	AG statuant sur les comptes 2023/2024	AG statuant sur les comptes 2026/2027	-	CSF	- ⁽⁵⁾	NA
Alcentra Flandre Limited, représentée par Eric Larsson ⁽⁶⁾	Suédois	51 ans	M	16/09/2022	AG statuant sur les comptes 2023/2024	AG statuant sur les comptes 2026/2027	-	CRN CSF	115 325 307 ⁽⁷⁾	Gérant de portefeuille Alcentra
Fidera Limited, représentée par Jérôme Loustau	Française	45 ans	M	16/09/2022	AG statuant sur les comptes 2023/2024	AG statuant sur les comptes 2026/2027	-	Comité d'Audit CSF	115 741 518 ⁽⁸⁾	Associé Fidera
Atream, représentée par Grégory Soppelsa ⁽⁹⁾	Française	48 ans	M	30/07/2025	-	AG statuant sur les comptes 2026/2027	-	CRSE CSF	39 750 000 ⁽¹⁰⁾	Président d'Atream
Victoire Aubry	Française	59 ans	F	25/07/2024	AG statuant sur les comptes 2023/2024	AG statuant sur les comptes 2026/2027	Oui	Comité d'Audit ^(P)	-	NA
Claire Gagnaire	Française	57 ans	F	16/09/2022	AG statuant sur les comptes 2023/2024	AG statuant sur les comptes 2026/2027	Oui	CRN CRSE ^(P)	-	Secrétaire Générale d'Hellio
Delphine Gison, administrateur référent	Française	57 ans	F	16/09/2022	AG statuant sur les comptes 2023/2024	AG statuant sur les comptes 2026/2027	Oui	Comité d'Audit CRSE CSF	-	Présidente de DGTL Conseil
Thierry Amirault, administrateur représentant les salariés ⁽¹¹⁾	Française	61 ans	M	10/11/2023	-	10/11/2026	-	CRN	5	-

(1) Les critères retenus pour qualifier un administrateur d'indépendant sont ceux issus du Code AFEP-MEDEF. La situation de chaque administrateur au regard des critères d'indépendance a été examinée par le Conseil d'Administration le 2 décembre 2025.

(2) Comité des Rémunérations et des Nominations.

(3) Comité de la Responsabilité Sociale d'Entreprise.

(4) Comité Stratégique et Financier.

(5) 320 ADP 2022 acquises depuis le 3 octobre 2023.

(6) Eric Larsson a été nommé, avec effet au 30 septembre 2025, représentant permanent d'Alcentra Flandre Limited à la suite du décès de Amos Ouattara.

(7) Via Alcentra SCF II SARL et San Bernardino County Employees Retirement Association, affiliées d'Alcentra.

(8) Via Fidera Master, SCSP RAIF affiliée de Fidera.

(9) Le 25 juillet 2025, la société Atream a été nommée à titre provisoire par cooptation avec effet au 30 juillet 2025 en qualité de membre du Conseil d'Administration de la Société (avec pour représentant permanent Grégory Soppelsa), en remplacement de Pascal Savary, Président d'Atream, à la suite du décès de ce dernier et pour la durée du mandat restant à courir de son mandat, soit à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2027. Cette nomination à titre provisoire sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale de la Société du 12 février 2026.

(10) Via Pastel Holding, affiliée d'Atream.

(11) Thierry Amirault a été nommé membre du Comité des Rémunérations et des Nominations le 2 mai 2025.

(P) Président du Comité.

(1) Il est précisé que Monsieur Gérard Brémond, fondateur du Groupe et ancien Président du Conseil d'Administration, a été nommé le 3 octobre 2022 Président d'honneur (non-administrateur). Ce titre symbolique ne lui octroie pas d'accès au Conseil d'Administration. Il n'entre donc pas dans la composition du Conseil d'Administration.

Évolution de la composition du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2024/2025

En 2024/2025, la composition du Conseil d'Administration a évolué comme suit :

Départs	Décès de Pascal Savary survenu le 19 juillet 2025.
Renouvellement	Lors de l'Assemblée Générale de la Société du 13 février 2025, le mandat de chacun des administrateurs alors en fonction a été renouvelé pour une durée de trois années.
Désignation	Le 25 juillet 2025, la société Aream a été nommée à titre provisoire par cooptation avec effet au 30 juillet 2025 en qualité de membre du Conseil d'Administration de la Société (avec pour représentant permanent Grégory Soppelsa), en remplacement de Pascal Savary, Président d'Aream, à la suite du décès de ce dernier et pour la durée du mandat restant à courir de son mandat, soit à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2027. Cette nomination à titre provisoire sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale de la Société du 12 février 2026.

Évolution de la composition du Conseil d'Administration soumise à l'Assemblée Générale du 12 février 2026

La nomination à titre provisoire par cooptation de la société Aream en qualité de membre du Conseil d'Administration sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale du 12 février 2026.

3.2.1.4 Informations sur les membres du Conseil d'Administration au 30 septembre 2025

Georges SAMPEUR, Président du Conseil d'Administration

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Georges Sampeur a commencé par une carrière internationale qui l'a amené à diriger Avis au Royaume-Uni. De 1999 à 2003 il a été PDG et Executive Vice President Europe de Carlson Wagonlit Travel. Il a ensuite été contacté par Duke Street Capital pour diriger le groupe B&B qui comptait 70 hôtels. En 20 ans, il multiplie la taille du Groupe par 10, mène 5 LBO jusqu'à l'acquisition de la société par Goldman Sachs. Il reste Président du Conseil de Surveillance mais confie le plan opérationnel à son numéro 2 qu'il a formé : Monsieur Fabrice Collet.

C'est un PDG et entrepreneur expérimenté, doté d'une excellente vision stratégique, d'une remarquable rigueur d'exécution et d'un très bon sens de la gestion et du leadership. Il a repositionné B&B pour en faire une chaîne hôtelière économique mais de qualité avec un « rapport qualité/prix » élevé. Très tôt, il a pris le virage de la prise de conscience environnementale tout en utilisant ce concept pour améliorer la rentabilité. Il a développé le Groupe dans 13 pays d'Europe et plus récemment au Brésil. Il apporte son expérience de PDG, sa connaissance de l'industrie des loisirs, son expérience internationale ainsi qu'une solide expérience de la gouvernance. Il connaît également le secteur du *private equity*.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

Mandats à titre personnel :

- ♦ Bretagne Participation * : Président ;
- ♦ Atlanta * : administrateur ;
- ♦ Central Hôtel * : administrateur ;
- ♦ Football Club de Lorient Bretagne Sud * : administrateur ;
- ♦ Winfarm (cotée sur Euronext) * : administrateur ;
- ♦ Concorde Office * : Gérant ;
- ♦ SCI Grégoire * : Gérant ;
- ♦ Financière Gaspard * : Gérant ;
- ♦ SARL Ange * : Gérant ;
- ♦ Sailidaire * : Président ;
- ♦ LT Piver * : administrateur ;
- ♦ Pegasus* Trains : administrateur.

Mandats au titre de Financière Gaspard :

- ♦ Casper Topco * : Président du Comité de Surveillance ;
- ♦ Groupe B&B hôtels * : Président du Conseil de Surveillance ;
- ♦ Manche Atlantique Presse (le Journal des Entreprises) * : Président ;
- ♦ CEP Lorient Breizh Basket * : Président du Comité de Surveillance ;
- ♦ SCI Kerletu * : Gérant ;
- ♦ SAS KEROMAN* : administrateur.

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

- ♦ Anama * (groupe Batipart) : administrateur ;
- ♦ Onomo * (groupe Batipart) : administrateur ;
- ♦ Groupe de Casinos Joa * : administrateur ;
- ♦ Vacanceselect Holding SAS * : Président du Comité de Surveillance ;
- ♦ Twoyoutoo * : administrateur ;
- ♦ Fond de dotation du Festival Interceltique de Lorient * : administrateur.

Franck GERVAIS, Directeur Général

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Franck Gervais, X-Ponts de 49 ans, a piloté avec succès pendant trois ans la transformation du secteur Europe du groupe Accor avant de rejoindre le Groupe début 2021 et de diriger les Opérations de Restructuration qui ont abouti le 16 septembre 2022. Auparavant, au sein du groupe SNCF, il a assuré les fonctions de Directeur Général successivement de Thalys, puis de Voyages-SNCF.com. Cette combinaison d'expérience opérationnelle-digitale-marketing, de vision stratégique et de leadership reconnu, trouvera sa pleine application dans la conduite du Groupe vers l'avenir.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

- ♦ FIMALAC * : administrateur.

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

- ♦ Union des Marques (association)* : Président du Conseil d'Administration ;
- ♦ SCI de la Cascade * : Co-gérant-associé ;
- ♦ Groupe Lucien Barrière * : Représentant permanent de la société Groupe Marc de Lacharrière, administrateur ;
- ♦ La Poste * : administrateur.

Alcentra Flandre Limited

Immatriculation : 9241646 (Royaume-Uni)

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

- ♦ Stiga SA * : administrateur ;
- ♦ Stiga C Sarl * : administrateur ;
- ♦ Financière Truck Investissement * : administrateur.

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

- ♦ Novartex SAS * : administrateur.

Représentée par : Monsieur Éric Larsson

Adresse professionnelle de Monsieur Éric Larsson : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Financière

Éric Larsson est co-responsable et gérant de portefeuille des fonds Special Situations d'Alcentra, qu'il a rejoint en 2015. Avant cela, il était Managing Director et responsable des investissements d'entreprise européens chez Mount Kellett Capital, après avoir travaillé au sein du Distressed Products Group de Deutsche Bank et dans les équipes « distressed » et « convertible arbitrage » de Morgan Stanley Principal Strategies. Il a débuté sa carrière en banque d'investissement chez Morgan Stanley.

Il est titulaire d'un Master of Science en finance et gestion d'entreprise de la Stockholm School of Economics, d'un CEMS Master en management et d'une licence en littérature de l'Université de Stockholm.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

- ♦ Ecobat * : administrateur ;
- ♦ Praesidiad * : administrateur.

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant.

Fidera Limited

Immatriculation : 11771958 (Royaume-Uni)

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant

Représentée par : Monsieur Jérôme Loustau

Adresse professionnelle de Monsieur Jérôme Loustau : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Financière

Diplômé de l'ESSEC, il débute sa carrière en finance chez KPMG (2002-2003). Il rejoint ensuite la banque d'investissement, d'abord la Deutsche Bank en conseil en opérations de haut de bilan (2005-2008), puis la Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement en financement (2009-2011) et de nouveau la Deutsche Bank en investissement en crédit (2011-2014). En 2014, il rejoint le fonds d'investissement Attestor Capital, d'abord en tant que manager puis en tant qu'associé à partir de 2015. En janvier 2020, il rejoint Fidera en tant qu'associé et gérant de portefeuille.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

- ♦ Groupe Saur (fin en 2019).

Atream

Immatriculation : 503 740 433 (RCS Paris)

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

- ♦ Atream Euro Hospitality : Gérant ;
- ♦ BCL Immo Invest : Gérant ;
- ♦ Carac Perspectives Immo ISR : Gérant ;
- ♦ Casa Barbara Nice : Président ;
- ♦ Casa Invest : Président ;
- ♦ Colisée SAS : Président ;
- ♦ Confluence SAS : Président ;
- ♦ SCI De Eemhof Invest : Gérant ;
- ♦ De Haan Invest SA : Administrateur ;
- ♦ FIFV Grands Crus Classés Sélection : Gérant ;
- ♦ Firef (France) OPPCI : Président ;
- ♦ Générations Immo ISR : Gérant ;
- ♦ Groupement Foncier Viticole Château Fombrage Grand Cru Classé de St Emilion : Gérant ;
- ♦ HPREF II NS Cannes SAS : Directeur général délégué ;
- ♦ HPREF II NS Issy SAS : Directeur général délégué ;
- ♦ HPREF II NS Montreuil SAS : Directeur général délégué ;
- ♦ HPREF II NS Lille SAS : Directeur général délégué ;
- ♦ HPREF II NS Saint-Denis SAS : Directeur général délégué ;
- ♦ OPPCI Les Arcs Malgovert : Président ;

- ◆ OPPCI Delta Loisirs Evasion : Président ;
- ◆ OPPCI Vantage Real Estate 1 : Président ;
- ◆ Pastel Asset Management : Directeur général ;
- ◆ Pastel Holding : Président ;
- ◆ Pastel Performance : Président ;
- ◆ Port Zélande Invest B.V. : Administrateur ;
- ◆ Renaissance Invest : Gérant ;
- ◆ SAS Delta Port-Zélande : Président ;
- ◆ SAS DLE : Président ;
- ◆ SAS Hameau des Baux : Président ;
- ◆ SAS Hôtels et Résidences Développement : Président et membre du Comité de suivi ;
- ◆ SAS LPM Invest : Président ;
- ◆ SCI LPM HDB : Gérant ;
- ◆ SCI Arcs Panorama Invest : Gérant ;
- ◆ SCI Astream Garden Invest : Gérant ;
- ◆ SCI Canopee Investissement : Gérant ;
- ◆ SCI Casa Nice : Gérant ;
- ◆ SCI Community Invest : Gérant ;
- ◆ SCI CP 3F Invest : Gérant ;
- ◆ SCI Garden Invest : Gérant ;
- ◆ SCI Gerland LR : Gérant ;
- ◆ SCI HRD Alpaga : Gérant ;
- ◆ SCI HRD Blagnac : Gérant ;
- ◆ SCI HRD Clermont-Ferrand : Gérant ;
- ◆ SCI Immo Sport : Gérant ;
- ◆ SCI Résidence des Boisses : Gérant ;
- ◆ SCI Traction Renaissance : Gérant ;
- ◆ SCPI Astream Hôtels : Gérant ;
- ◆ SCPI Carac Perspective Immo : Gérant ;
- ◆ SCPI Tourisme & Littoral : Gérant ;
- ◆ SCI Ecureuil Cœur Méditerranée : Gérant ;
- ◆ SAS Stone : Président ;
- ◆ SAS OHB St-Ouen : Président ;
- ◆ SCI OHB St-Ouen RE : Gérant ;
- ◆ SCI Urban Garden : Gérant ;
- ◆ VIQR 1 : Président ;
- ◆ SAS Vittel Invest : Président ;

- ◆ SCI Winlit : Gérant.

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

- ◆ SCI Metro Green Urban : Gérant ;
- ◆ SCI Pierre Paul R : Gérant ;
- ◆ SCI Woodparc : Gérant ;
- ◆ Sunlight : Président ;
- ◆ SCI HRD Porte D'Ivry : Gérant ;
- ◆ SCI 99 Route d'Espagne : Gérant ;
- ◆ SCI Aerocampus Blagnac : Gérant et membre du comité de suivi ;
- ◆ SAS Thiers : Président ;
- ◆ SCI Coté Gare : Gérant ;
- ◆ Sunlight : Président ;
- ◆ Porte Océane : Président ;
- ◆ SAS Foncière Thoyard : Président ;
- ◆ SAS Am Rei : Président ;
- ◆ SAS Bolivar : Président.

Représentée par : Monsieur Grégory Soppelsa

Adresse professionnelle de Monsieur Grégory Soppelsa :
L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Financière

Diplômé de l'EDHEC, Grégory Soppelsa débute sa carrière en 2000 chez Ernst & Young en audit financier. En 2003, il rejoint la foncière Auteuil Investissement en qualité de Directeur des Investissements. Il y restera 5 ans. Fort de ces deux premières expériences, il co-fonde en 2008 la société de gestion Astream, spécialisée dans la gestion de fonds d'investissements immobiliers et le *private equity*, avec une expertise reconnue dans l'industrie du Tourisme.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

- ◆ Astream** : Président.
- ◆ De Haan Invest SA : Représentant permanent ;
- ◆ SCI NE1 : membre du comité de suivi ;
- ◆ SAS NH2 : membre du comité de suivi ;
- ◆ SAS Astream Property : Président ;
- ◆ OPPCI Vantage Real Estate 1 : représentant permanent d'Astream (Président) ;
- ◆ VIQR 1 : représentant permanent d'Astream (Président) ;
- ◆ Casa Barbara : Membre du comité stratégique.

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :
Néant.

Victoire AUBRY

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Diplômée d'une Maîtrise et d'un DESS Finance à Dauphine, puis d'un Executive MBA d'HEC et de l'IFA-Sciences Po, Victoire Aubry débute sa carrière en 1990 comme trader sur les marchés obligataires chez Ixis avant de rejoindre en 1998 la Direction Générale du Groupe CDC, comme responsable des filiales financières concurrentielles et des grands projets M&A (Caisses d'Epargne, Ixis, CDC Entreprises...).

En 2005, elle est nommée directrice du pilotage et de la performance du groupe CNP Assurances, où elle pilote la performance des *Business Line* et les grands projets de transformation et d'optimisation du groupe.

En 2012, elle rejoint le Comex de la Compagnie des Alpes, société cotée du SBF 120 où elle prend en charge la Direction des Finances, des risques, le juridique et l'Informatique. Puis devient en 2015 membre du Comex d'Icade, Foncière cotée du SBF 120, en charge des Finances, du juridique et de l'informatique, poste qu'elle quitte en mars 2024 afin de se consacrer pleinement aux activités d'administratrice indépendante.

Distinction : En Octobre 2016, Victoire Aubry a été élevée au grade de Chevalier de l'Ordre National du Mérite.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

- ◆ Groupe Agence France Locale (AFL)* : Administratrice et membre du Comité d'Audit et du Comité des Risques ;
- ◆ Domaine National de Chambord : Administratrice ;
- ◆ Fondation Valentin Haüy : Administratrice au sein du Conseil d'Administration en tant que membre du Collège des experts qualifiés.

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

- ◆ BPI Investissement et BPI Participation* : Administratrice et membre du Comité d'Audit et du Comité des Risques ;
- ◆ Icade Santé puis Praemia HEALTHCARE* : Administratrice et membre du comité d'audit ;
- ◆ Musée Grévin : Administratrice et membre du Comité d'Audit ;
- ◆ Société forestière* : Administratrice et membre du Comité d'Audit ;
- ◆ Station des 2 Alpes* : Administratrice et membre du Comité d'Audit ;
- ◆ MF Prévoyance* : Administratrice ;
- ◆ Observatoire Européen de l'Epargne* : Administratrice.

Claire GAGNAIRE

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Diplômée de la Sorbonne, Claire Gagnaire a commencé sa carrière au sein de la compagnie aérienne Air Inter puis de TAT. Elle a ensuite rejoint Amadeus, le leader européen des technologies dédiées à l'industrie du voyage. En 2000, elle rejoint Carlson Wagonlit Travel (CWT), leader mondial de la gestion des voyages d'affaires, des réunions et des événements, en tant que gestionnaire de comptes.

En 2004, elle est nommée Directrice Générale de Sabre Travel Network, le principal fournisseur américain de solutions pour les agences de voyages, les entreprises, les fournisseurs et les développeurs. Pendant 9 ans, elle a développé l'activité en France et au Benelux.

Elle rejoint le groupe Hellio en 2013, où elle est nommée Directrice du Développement Commercial et de la Communication, puis Secrétaire Générale et Directrice des Relations Extérieures.

Tout au long de sa carrière, Claire Gagnaire a développé un vif intérêt et une expertise sur les questions de RSE. Éluée Vice-Présidente en juin 2024 lors de l'Assemblée Générale de l'Association « Stop à l'Exclusion Énergétique », Claire Gagnaire porte les projets développés par le collectif pour lutter contre la grande précarité énergétique auprès des pouvoirs publics et des acteurs du secteur de l'énergie.

Depuis le 13 octobre 2020, Claire Gagnaire a rejoint le Conseil d'Administration de la Fondation du Groupe PVCP et du fonds de dotation en tant que Vice-Présidente.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

Néant.

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant.

Delphine GRISON, administrateur référent

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Delphine Grison est Présidente de DGTL Conseil, société au travers de laquelle elle réalise des missions de conseil en stratégie et transformation digitale. Delphine Grison est également administratrice de Dekuple (anciennement dénommée « ADL performance ») et de SOLOCAL. Elle a été Directrice Marketing et *Data Intelligence* de CBRE France entre 2015 et 2020, après avoir travaillé pendant plus de 10 ans dans les médias, avec successivement des fonctions finance, stratégie, marketing et digital. Elle a notamment dirigé les activités digitales de Lagardère Active jusqu'en 2013 en tant que Présidente de Lagardère Active Digital et membre du Directoire de Lagardère Active. Elle a parallèlement été administratrice d'Asmodée entre 2014 et 2018. Delphine Grison est ancienne élève de l'ENS (1987), docteur en physique quantique (1992) et ingénieur des Ponts et Chaussées (1994).

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

(les entités extérieures au Groupe sont identifiées par une *)

- ♦ DGTL Conseil * : Présidente ;
- ♦ Solocal * : Administratrice, Présidente du Comité d'Audit ;
- ♦ Dekuple * : Administratrice, membre du Comité d'Audit et du Comité des Nominations et Rémunérations.

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant.

Thierry AMIRAULT, administrateur représentant les salariés

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Diplômé en comptabilité et gestion d'entreprise (IAE Bordeaux) Thierry s'est vite tourné vers le tourisme à la suite d'une formation de Directeur de village de vacances.

Il a commencé sa carrière au sein de CSE importants (Vacances pour Tous. Éducation nationale), CCGPF (Comité Central du Groupe Public Ferroviaire CSE SNCF) et CAES du CNRS mais c'est le groupe Pierre & Vacances qui lui donnera sa chance de signer son premier contrat CDI en décembre 1998 et devenir Directeur des Temples du Soleil à Val Thorens.

Après un passage de deux ans au Normandy Garden pour piloter la transition après son rachat avec notamment le pilotage de la rénovation et création du pôle Restauration il sera muté à Vars pour assurer l'ouverture de la résidence l'Albane. Précurseur il sera le premier à la montagne à faire signer un mandat de gestion maeva.com en direct.

Depuis 2015 il dirige la zone Alpes d'Huez qui est depuis 3 ans en site Top performer grâce aux efforts conjugués des équipes sur place et du plan Réinvention.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

Néant.

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant.

Matrice de l'expérience des membres du Conseil d'Administration à la date du présent Document d'enregistrement universel

Administrateur	Secteur du tourisme	Finance, comptabilité et économie	Responsabilité Sociale d'Entreprise	Gouvernance	International
Georges Sampeur, <i>Président du Conseil d'Administration</i>	X	X	X	X	X
Franck Gervais, <i>Directeur Général</i>	X	X	X	X	
Alcentra Flandre Limited, <i>représentée par Éric Larsson</i>		X			X
Fidera Limited, <i>représentée par Jérôme Loustau</i>		X			X
Atream, <i>représentée par Grégory Soppelsa</i>	X	X	X		
Victoire Aubry	X	X	X	X	
Claire Gagnaire	X		X	X	
Delphine Grison, <i>administrateur référent</i>		X	X	X	
Thierry Amirault ⁽¹⁾	X				
POURCENTAGE D'ADMINISTRATEUR CONCERNE PAR CHAQUE COMPÉTENCE	67 %	78 %	67 %	56 %	33 %

(1) Administrateur représentant les salariés.

3.2.2 La Direction Générale

3.2.2.1 Modalités d'exercice de la Direction Générale

Depuis le 3 septembre 2018, les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général sont dissociées.

Monsieur Georges Sampeur exerce les fonctions de Président du Conseil d'Administration depuis le 16 septembre 2022. Lors de la cooptation de Monsieur Georges Sampeur, le Conseil a examiné les modalités d'exercice de la Direction Générale et a renouvelé le choix de la dissociation des fonctions de Directeur Général et de Président du Conseil d'Administration. Ce choix permet une répartition équilibrée des pouvoirs au sein de la Société, la nomination d'un Président du Conseil d'Administration indépendant au sens du Code AFEP-MEDEF et la préservation des intérêts des parties prenantes.

Le mandat d'administrateur de Monsieur Georges Sampeur a été renouvelé pour une durée de trois années par l'Assemblée Générale du 13 février 2025.

Monsieur Franck Gervais exerce les fonctions de Directeur Général depuis le 7 janvier 2021. Il exerce également les fonctions d'administrateur depuis le 16 septembre 2022 à la suite de sa nomination par l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 prenant effet à la date de réalisation définitive des Opérations de Restructuration. La participation pleine et entière du Directeur Général en qualité d'administrateur aux débats du Conseil a, en

effet, été considérée comme essentielle pour le bon fonctionnement de la Société.

Le mandat d'administrateur de Monsieur Franck Gervais a été renouvelé pour une durée de trois années par l'Assemblée Générale du 13 février 2025.

3.2.2.2 Informations sur le Directeur Général

Franck GERVAIS

Nationalité : Française

Date de naissance : 17 décembre 1976

Date d'entrée en fonction : 7 janvier 2021

Fin d'exercice du mandat : mandat à durée indéterminée

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise, mandats exercés dans d'autres sociétés et mandats échus au cours des cinq derniers exercices : voir section 3.2.1.4

3.2.3 Informations complémentaires concernant les membres du Conseil d'Administration et la Direction Générale

3.2.3.1 Liens familiaux

Liens familiaux entre les administrateurs : Néant

3.2.3.2 Absence de condamnation pour fraude, d'association à une faillite ou d'incrimination et/ou de sanction publique

À la connaissance de la Société, aucun mandataire social n'a fait l'objet :

- ♦ d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins ;
- ♦ d'une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années au moins ;
- ♦ d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires au cours des cinq dernières années au moins.

Enfin, à la connaissance de la Société, aucun mandataire social n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

3.2.3.3 Absence de conflit d'intérêts

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs à l'égard de la Société, des administrateurs et dirigeants de la Société et leurs intérêts privés et/ou devoirs.

Le Règlement intérieur du Conseil prévoit que l'administrateur a l'obligation de faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêts, même potentiel, et doit s'abstenir de participer aux débats et au vote de toute délibération du Conseil pour laquelle il serait dans une telle situation de conflit d'intérêts.

En termes de gestion des conflits d'intérêts l'article 3.5.5 du Règlement intérieur prévoit :

« Afin de prévenir toute situation de conflit d'intérêts, et même en l'absence de déclaration de conflit d'intérêts par l'un des administrateurs, préalablement à la diffusion des documents qui seront présentés, le Président du Conseil (ou, le cas échéant, l'administrateur référent) peut prendre attache avec le ou les administrateurs susceptibles d'être en situation de conflit d'intérêts, afin d'évoquer le ou les points à l'ordre du jour qui seraient de nature à créer une situation de conflit d'intérêts.

Dans le cas où il apparaît, au vu des éléments d'information portés à la connaissance du Président du Conseil (ou, le cas échéant, de l'administrateur référent), exister une situation de conflit d'intérêts, même potentiel ou à venir et qu'aucun signalement de cette situation ou risque n'a été opéré conformément à l'obligation mentionnée au 3.5.2 du présent Règlement intérieur par chaque administrateur concerné, le Président du Conseil (ou, le cas échéant, l'administrateur référent), à titre conservatoire et jusqu'à ce que la situation apparente de conflit d'intérêts ait pu être examinée, peut suspendre la transmission à chaque administrateur concerné, des informations et documents portant sur le(s) dossier(s) pour le(s)quel(s) apparaît exister cette situation ou ce risque de conflit d'intérêts.

Le Président du Conseil (ou, le cas échéant, l'administrateur référent) peut également, de sa propre initiative, suspendre la transmission des informations et documents et procéder à l'examen de la situation.

Si le temps nécessaire pour examiner la situation apparente de conflit d'intérêts manque en fait, le Président du Conseil peut également (le cas échéant, en concertation avec l'administrateur référent), décider de reporter la discussion et le vote de la (des) délibération(s) du Conseil (ou, le cas échéant, des Comités) relative(s) à ce(s) dossier(s).

L'examen interne évoqué ci-dessus est mené par le Président du Conseil (ou, le cas échéant, l'administrateur référent) dans le respect des principes d'objectivité et de transparence. Dans le cadre de cet examen interne, chaque administrateur concerné par la situation apparente de conflit d'intérêts qui n'a pas été signalée conformément à l'obligation mentionnée au 3.5.2 du présent Règlement intérieur doit se voir offrir la possibilité d'être entendu par le Président du Conseil (ou, le cas échéant, l'administrateur référent) et avoir la possibilité de faire part en temps utile de ses observations sur la situation ou le risque apparent de conflit d'intérêts qui le concerne.

Au terme de l'examen interne, le Président du Conseil (le cas échéant, en concertation avec l'administrateur référent) décide d'autoriser ou non la transmission à chaque administrateur concerné des informations et documents portant sur le(s) dossier(s) pour le(s)quel(s) la transmission avait été initialement suspendue en raison d'une apparence de situation ou de risque de conflit d'intérêts. Le Président du Conseil (le cas échéant, en concertation avec l'administrateur référent) peut également demander à chaque administrateur concerné de s'abstenir d'assister et de participer au vote des délibérations du Conseil relatives à ces dossiers ainsi qu'à la discussion et/ou aux présentations précédant ce vote. Le Président du Conseil (le cas échéant, en concertation avec l'administrateur référent) peut, le cas échéant, étendre cette demande d'abstention aux réunions des Comités ».

3.2.3.4 Administrateur référent

Madame Delphine Grison est administrateur référent du Conseil d'Administration depuis le 29 mai 2024.

L'administrateur référent a pour mission principale de veiller au bon fonctionnement des organes de gouvernance de la Société.

À ce titre, l'administrateur référent est en charge de :

- ♦ prévenir et gérer la survenance de situations de conflits d'intérêts en exerçant une action de sensibilisation sur l'existence de faits de nature à engendrer des situations de conflits d'intérêts. L'administrateur référent est tenu informé par chaque administrateur de tout conflit d'intérêts même potentiel. L'administrateur référent en fait part au Conseil, de même qu'il lui fait part de toutes les situations de conflits d'intérêts même potentiels qu'il aurait identifiées par lui-même ;

- ♦ se saisir de toutes les questions intéressant la bonne marche de la Société soulevées par les membres du Conseil et de les transmettre à la Direction Générale de façon agrégée ; et
- ♦ superviser l'évaluation périodique du fonctionnement du Conseil.

3.2.3.5 Informations sur les contrats de services

À la connaissance de la Société, à la date du présent Document d'enregistrement universel, aucun mandataire social n'est lié à la Société, ou à l'une de ses filiales, par un contrat de services et prévoyant l'octroi d'avantage aux termes d'un tel contrat.

3.3 Fonctionnement des organes d'administration et de direction

3.3.1 Direction et limitation des pouvoirs du Directeur Général

3.3.1.1 Pouvoirs du Directeur Général

En sa qualité de Directeur Général, Monsieur Franck Gervais est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs du Directeur Général qui sont toutefois exercés dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration, et sous réserve des dispositions du Règlement intérieur du Conseil rappelées ci-dessous.

3.3.1.2 Cautions, avals et garanties

Conformément à l'article L. 225-35 du Code de commerce, les cautions, avals et garanties donnés par la Société doivent faire l'objet d'une autorisation du Conseil d'Administration, ainsi que les lettres de confort.

Au cours de l'exercice 2024/2025 il n'a pas été prévu d'autorisation globale pour le Directeur Général, avec faculté de subdélégation, d'émettre, au nom de la Société, des cautions, avals et garanties à l'égard des tiers. Les différentes sûretés données par la Société ont fait l'objet d'autorisations individuelles.

3.3.2 Missions et fonctionnement du Conseil d'Administration

3.3.2.1 Rôle du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il procède, en outre, aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Par ailleurs, toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de la Société doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration est informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la

Société, au moins une fois par trimestre au cours d'une réunion du Conseil d'Administration de la Société.

Au moins une fois par trimestre, le Conseil d'Administration fait le point sur le niveau d'activité du Groupe et se prononce sur les orientations. Il est informé de l'évolution du chiffre d'affaires, des principales opérations lancées ou encore des tendances constatées sur les marchés. Le Conseil d'Administration approuve préalablement la mise en œuvre des opérations significatives de réorganisation juridique ainsi que les principales opérations de développement externes et internes (acquisitions, lancement de nouveaux programmes importants, livraisons, etc.). Le recours à l'endettement externe fait l'objet d'une autorisation préalable sauf pour les opérations de financement immobilier courant ne requérant pas de garantie de la maison mère.

Au-delà de l'examen des comptes annuels et semestriels et de l'examen régulier de l'activité et des résultats, les principaux sujets étudiés par le Conseil d'Administration lors du dernier exercice clos le 30 septembre 2025 ont concerné, la stratégie, le développement, la performance, la politique immobilière du Groupe ainsi que la politique RSE.

Le Règlement intérieur du Conseil disponible sur le site Internet de la Société dans la rubrique « Groupe/Gouvernance/Conseil d'Administration » liste un certain nombre de décisions simples devant être adoptées à la majorité simple des administrateurs et des décisions importantes qui nécessitent le vote positif de trois quarts des administrateurs (hors administrateurs représentant les salariés).

Sont qualifiées de décisions simples selon l'article 1.2.1 du Règlement intérieur :

« pour toute société du Groupe les décisions portant sur les opérations listées ci-dessous, étant précisé qu'une opération visée ci-dessous ne nécessitera pas d'autorisation préalable du Conseil d'Administration si (x) les conditions spécifiques de cette opération ont été clairement et explicitement détaillées, quantifiées et autorisées dans le cadre du budget du Groupe adopté au cours des douze derniers mois et (y) aucun changement de circonstances n'est intervenu depuis l'approbation dudit budget qui nécessiterait de modifier les conditions de cette opération :

- (i) la cession ou l'acquisition de participations ou d'actifs pour une contrepartie (sans dette ni trésorerie) supérieure à 2 000 000 euros mais inférieure à 10 000 000 euros ;
- (ii) toute dépense d'investissement supérieure à 2 000 000 euros et inférieure à 5 000 000 euros ;
- (iii) tout financement, emprunt, garantie ou opération équivalente, ainsi que, pour éviter toute ambiguïté, tout contrat de construction et contrat similaire (telle qu'une vente en état futur d'achèvement), d'un montant supérieur à 2.000.000 euros mais inférieur à 5.000.000 euros sur une base unitaire (pour éviter toute ambiguïté, que la société du Groupe concernée agisse en tant que débiteur ou créancier) ; Par exception, les contrats de baux et crédits-baux sont exemptés de l'autorisation préalable du Conseil dès lors qu'ils sont conformes à la grille validée par le Conseil du 25 mai 2025, le Directeur Général qui aura ainsi tout pouvoir pour les conclure devra en rendre compte à la plus prochaine séance du Conseil qui suivra leur conclusion ;
- (iv) l'approbation des comptes annuels de la Société et des comptes annuels consolidés ;
- (v) le retrait de cote de la Société ;
- (vi) l'approbation, la mise en œuvre ou la modification de toute réorganisation importante à mettre en œuvre concernant une société du Groupe ;
- (vii) toute transaction avec des parties liées (qu'elle soit prévue ou non dans le budget), étant précisé que les membres du Conseil d'Administration en conflit d'intérêts ne pourront voter sur cette question ;
- (viii) la nomination ou la révocation des Commissaires aux Comptes de la Société ;
- (ix) (ix) toute transaction qui sort du cours normal des affaires et dont la valeur de marché est supérieure à 2 000 000 euros mais inférieure à 5 000 000 euros ;
- (x) tout changement significatif de l'une des normes comptables de la société du Groupe ;
- (xi) toute augmentation de capital immédiate ou différée (sous quelque forme que ce soit, y compris par l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital) concernant une société du Groupe autre que la Société, jusqu'à 3 000 000 euros (sauf si elle est souscrite uniquement par une autre société du Groupe) ;
- (xii) dans le cadre de l'activité touristique, l'engagement, la défense, le règlement ou l'abandon de toute réclamation, litige ou affaire contentieuse ou de toute procédure judiciaire ou arbitrale engagée par ou contre une société du Groupe, lorsque le montant en jeu pour le Groupe est supérieur à 500 000 euros mais inférieur à 1 000 000 euros, sauf en ce qui concerne les procédures d'urgence dans la mesure où la réunion préalable du Conseil d'Administration est incompatible avec l'urgence sous-jacente (auquel cas les détails de ces procédures d'urgence seront fournis aux administrateurs lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration de la Société) ;
- (xiii) dans le cadre de l'activité de développement immobilier, l'engagement, la défense, le règlement ou l'abandon de toute réclamation, litige ou affaire contentieuse ou de toute procédure judiciaire ou arbitrale engagée par ou contre une société du Groupe lorsque le montant en jeu pour le Groupe est supérieur à 1 500 000 euros mais inférieur à 5 000 000 euros, sauf en ce qui concerne les procédures d'urgence dans la mesure où la réunion préalable du Conseil d'Administration est incompatible avec l'urgence sous-jacente (auquel cas les détails de ces procédures d'urgence seront fournis aux administrateurs lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration de la Société) ;
- (xiv) autre que dans le cadre de l'activité touristique ou de l'activité immobilière, l'engagement, la défense, le règlement ou l'abandon de toute réclamation, litige ou affaire contentieuse ou de toute procédure judiciaire ou arbitrale engagée par ou contre une société du Groupe lorsque le montant en jeu pour le Groupe est supérieur à 500 000 euros mais inférieur à 1 000 000 euros, sauf en ce qui concerne les procédures d'urgence dans la mesure où la réunion préalable du Conseil d'Administration est incompatible avec l'urgence sous-jacente (auquel cas les détails de ces procédures d'urgence seront fournis aux administrateurs lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration de la Société) ;
- (xv) toute modification importante (autre que celle requise par la loi, une convention collective ou les termes d'un contrat existant) des termes et conditions d'emploi (y compris, sans limitation, les indemnités de départ, les droits à la retraite et autres avantages) de tout salarié ou mandataire social, ou le licenciement et le recrutement d'un salarié ou la révocation et la nomination d'un mandataire social, dont la rémunération figure ou figurerait parmi les vingt rémunérations les plus élevées du Groupe ;
- (xvi) la conclusion de toute nouvelle convention collective avec les salariés ou leurs représentants ;
- (xvii) la conclusion d'un accord visant à réaliser l'une des actions qui précèdent, à condition que, pour éviter toute ambiguïté, la disposition de la présente section (xvii) ne s'applique pas à toute discussion préliminaire ou à tout projet non formalisé concernant l'une des actions qui précèdent ;
- (xviii) toute autre décision relevant du Conseil d'Administration autre qu'une Décision Importante ».

Sont qualifiées de décisions importantes selon l'article 1.2.2 du Règlement intérieur :

« pour toute société du Groupe, les décisions portant sur les opérations listées ci-dessous, étant précisé qu'une opération visée ci-dessous ne nécessitera pas d'autorisation spécifique du Conseil d'Administration si (x) les conditions spécifiques de cette opération ont été clairement et explicitement détaillées, quantifiées et autorisées dans le cadre du budget du Groupe adopté au cours des douze derniers mois et (y) aucun changement de circonstances n'est intervenu depuis l'approbation dudit budget qui nécessiterait de modifier les conditions de cette opération :

- (i) toute opération de fusion ou de scission, de joint-venture significative, de cession ou d'acquisition d'une partie substantielle de l'activité, de participations significatives ou d'actifs stratégiques (à l'exception de la réorganisation interne du pôle Center Parcs ou de la réorganisation interne du pôle Pierre & Vacances) ;
- (ii) la cession ou l'acquisition de participations ou d'actifs pour une contrepartie (sans dette ni trésorerie) égale ou supérieure à 10 000 000 euros ;
- (iii) toute augmentation de capital immédiate ou différée (sous quelque forme que ce soit, y compris par l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital) (i) de la Société, ou (ii) de toute autre société du Groupe (sauf si elle est souscrite uniquement par une autre société du Groupe), pour un montant égal ou supérieur à 3 000 000 euros ;
- (iv) tout changement important dans la stratégie concernant les secteurs d'affaire ou l'activité (y compris intra-groupe) ;
- (v) l'approbation et la modification du budget et du plan d'affaires du Groupe ;
- (vi) toute dépense d'investissement (i) égale ou supérieure à 5 000 000 euros individuellement, ou (ii) égale ou supérieure à 10 000 000 euros au total au cours d'une année fiscale donnée ;
- (vii) toute proposition aux actionnaires de la Société de modifications importantes des statuts de la Société ;
- (viii) tout rachat et toute annulation de titres par une société du Groupe (sauf au seul profit d'une autre société du Groupe) ;
- (ix) l'approbation de la politique de financement du Groupe ou de tout financement, emprunt, garantie ou opération équivalente, ainsi que, pour éviter toute ambiguïté, tout contrat de construction et contrat similaire (telle qu'une vente en état futur d'achèvement), d'un montant égal ou supérieur à (i) 5.000.000 euros sur une base unitaire ou (ii) 10.000.000 euros sur une base cumulée par année fiscale (pour éviter toute ambiguïté, que la société du Groupe concernée agisse en tant que débiteur ou créancier) ; Par exception, les contrats de baux et crédits-baux sont exemptés de l'autorisation préalable du Conseil dès lors qu'ils sont conformes à la grille validée par le Conseil du 25 mai 2025, le Directeur Général qui aura ainsi tout pouvoir pour les conclure devra en rendre compte à la plus prochaine séance du Conseil qui suivra leur conclusion ;
- (x) toute transaction qui sort du cours normal des affaires et dont la valeur de marché est égale ou supérieure à 5 000 000 euros ;

- (xi) dans le cadre de l'activité touristique, l'engagement, la défense, le règlement ou l'abandon de toute réclamation, litige ou affaire contentieuse ou de toute procédure judiciaire ou arbitrale engagée par ou contre une société du Groupe lorsque le montant en jeu pour le Groupe est égal ou supérieur à 1 000 000 euros, sauf en ce qui concerne les procédures d'urgence dans la mesure où la réunion préalable du Conseil d'Administration est incompatible avec l'urgence sous-jacente (auquel cas les détails de ces procédures d'urgence seront fournis aux administrateurs lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration de la Société) ;
- (xii) dans le cadre de l'activité de développement immobilier, l'engagement, la défense, le règlement ou l'abandon de toute réclamation, litige ou affaire contentieuse ou de toute procédure judiciaire ou arbitrale engagée par ou contre une société du Groupe lorsque le montant en jeu pour le Groupe est égal ou supérieur à 5 000 000 euros, sauf en ce qui concerne les procédures d'urgence dans la mesure où la réunion préalable du Conseil d'Administration est incompatible avec l'urgence sous-jacente (auquel cas les détails de ces procédures d'urgence seront fournis aux administrateurs lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration de la Société) ;
- (xiii) autre que dans le cadre de l'activité touristique ou de l'activité immobilière, l'engagement, la défense, le règlement ou l'abandon de toute réclamation, litige ou affaire contentieuse ou de toute procédure judiciaire ou arbitrale engagée par ou contre une société du Groupe lorsque le montant en jeu pour le Groupe est supérieur à égal ou 1 000 000 euros, sauf en ce qui concerne les procédures d'urgence dans la mesure où la réunion préalable du Conseil d'Administration est incompatible avec l'urgence sous-jacente (auquel cas les détails de ces procédures d'urgence seront fournis aux administrateurs lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration de la Société) ;
- (xiv) toute distribution de dividendes et de réserves par la Société ;
- (xv) la cessation d'activité, la dissolution, la liquidation ou la mise en liquidation de toute société du Groupe (sauf s'il s'agit d'une société détenue à 100 %) ;
- (xvi) de vendre, céder, concéder sous licence ou mettre en gage toute marque commerciale d'une société du Groupe, à l'exception des licences accordées à une société du Groupe tant que cette société demeure une société du Groupe ;
- (xvii) toute modification du Règlement intérieur du Conseil d'Administration de la Société ;
- (xviii) la conclusion d'un accord visant à réaliser l'une des actions qui précèdent, étant entendu que pour éviter toute ambiguïté, la disposition de la présente section (xviii) ne s'applique pas à toute discussion préliminaire ou à tout projet non formalisé concernant l'une des actions qui précèdent ».

3.3.2.2 Fonctionnement du Conseil d'Administration

Le fonctionnement du Conseil relève des statuts de la Société, du Règlement intérieur du Conseil, et des articles L. 225-17 et suivants du Code de commerce. La durée du mandat des administrateurs est de trois ans. Les statuts de la Société stipulent que nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de 75 ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil, le nombre des membres ayant dépassé cet âge.

Les statuts de la Société prévoient également la possibilité de tenir des Conseils d'Administration par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Faisant suite à la publication le 10 octobre 2024 du décret d'application de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, loi dite « Attractivité », le Conseil d'Administration a décidé de soumettre à l'Assemblée Générale du 13 février 2025 des modifications statutaires visant à harmoniser les statuts de la Société avec les dispositions des articles L. 22-10-3-1 et L. 225-37 telles que modifiées par la loi « Attractivité », en offrant la possibilité aux administrateurs :

- ♦ de participer aux séances du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, quelle que soit la nature de la décision du Conseil ;
- ♦ d'adopter des décisions par consultation écrite (y compris par voie électronique), quelle que soit la nature de la décision du Conseil ; et
- ♦ de voter par correspondance.

Règlement intérieur

Le Conseil d'Administration a adopté une Charte de l'administrateur et un Règlement intérieur, qui édictent les règles de fonctionnement du Conseil et le Code de conduite de l'administrateur au regard de son mandat. Ces textes reprennent certaines règles légales et renforcent la notion d'indépendance d'action et de jugement de l'administrateur à l'égard de la Société pour un meilleur contrôle de l'action de celle-ci.

Le Conseil d'Administration a modifié son Règlement intérieur (i) le 6 mars 2012 pour définir des « fenêtres négatives » pour les interventions des administrateurs sur les titres de la Société et ce, conformément aux recommandations AMF relatives à la prévention des manquements d'initiés, (ii) le 10 octobre 2018 afin notamment de définir une procédure de gestion des conflits d'intérêts conforme aux recommandations AMF sur le gouvernement d'entreprise et d'intégrer un article dédié à la déontologie boursière tenant compte du règlement européen n° 596/2014 sur les abus de marché, (iii) le 16 septembre 2022 afin notamment de renforcer les règles relatives à la gestion des conflits d'intérêts (développement de la notion et des critères d'identification de l'administrateur indépendant, mise en place d'un administrateur référent, mise en place d'une procédure visant la prévention des conflits d'intérêts), (iii) le 13 février 2025 afin (a) d'y refléter les résolutions adoptées par l'Assemblée Générale du 13 février 2025 relatives aux modifications statutaires visant à harmoniser les statuts de la Société avec les dispositions des articles L. 22-10-3-1 et L. 225-37 telles que modifiées par la loi « Attractivité » et (b) de modifier l'organisation et les attributions de certains Comités permanents du Conseil, notamment en transférant au Comité Financier, la mission d'assistance en matière stratégique, assumée jusqu'alors par Comité de la Responsabilité Sociale d'Entreprise, lequel a été recentré sur sa mission d'assistance du Conseil en matière de responsabilité sociale d'entreprise.

Le Règlement intérieur du Conseil prévoit en outre que le Conseil se prononce une fois par an sur l'évaluation de ses propres modes de fonctionnement.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Règlement intérieur du Conseil d'Administration est disponible sur le site Internet de la Société.

3.3.2.3 Activités du Conseil d'Administration

Le fonctionnement du Conseil d'Administration est déterminé par les dispositions légales et réglementaires, par les statuts et par son Règlement intérieur.

Les réunions du Conseil d'Administration font l'objet d'un calendrier annuel. Ce calendrier est ajusté et complété le cas échéant par des réunions supplémentaires en fonction des nécessités de consultation des administrateurs.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'Administration s'est réuni à 15 reprises et a été sollicité par voie de consultation écrite à 3 reprises. Le taux de participation individuelle des administrateurs aux réunions et consultations écrites du Conseil d'Administration et des Comités en 2024/2025 sont détaillés dans le tableau ci-après :

Administrateurs	Conseil d'Administration	Comité d'Audit	Comité des Rémunérations et des Nominations	Comité de la Responsabilité Sociale d'Entreprise	Comité Stratégique et Financier
Georges Sampeur, <i>Président du Conseil d'Administration</i>	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Franck Gervais, <i>Directeur Général</i>	100 %	-	-	-	100 %
Alcentra Flandre Limited, représentée par Éric Larsson ⁽¹⁾	87 %	-	100 %	-	100 %
Fidera Limited, représentée par Jérôme Loustau	100 %	100 %	-	-	100 %
Pascal Savary ⁽²⁾	100 %	-	-	100 %	100 %
Atream, représentée par Grégory Soppelsa ⁽³⁾	100 %	-	-	100 %	100 %
Claire Gagnaire	100 %	-	100 %	100 %	-
Delphine Grison ⁽⁴⁾ , <i>administrateur référent</i>	100 %	100 %	-	100 %	83 %
Victoire Aubry	100 %	100 %	-	-	-
Thierry Amirault ⁽⁵⁾	100 %	-	100 %	-	-
TOTAL	98,5 %	100 %	100 %	100 %	97,5 %

(1) Éric Larsson est représentant permanent d'Alcentra Flandre Limited depuis le 30 septembre 2025.

(2) Pascal Savary était membre du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2024/2025, jusqu'à son décès survenu le 19 juillet 2025.

(3) La société Atream a été nommée avec effet au 30 juillet 2025 en qualité de membre du Conseil d'Administration (avec pour représentant permanent Grégory Soppelsa), en remplacement de Pascal Savary. Elle occupe depuis cette date les fonctions préalablement assurées par Pascal Savary au sein des Comités.

(4) Delphine Grison a été nommé membre du Comité Stratégique et Financier en cours d'exercice, le 2 mai 2025.

(5) Thierry Amirault est représentant des salariés au sein du Conseil d'Administration. Il a été nommé membre du Comité des Rémunérations et des Nominations en cours d'exercice, le 2 mai 2025.

En moyenne, la durée de ces réunions est de trois heures et permet un examen et une discussion approfondis des points figurant à l'ordre du jour. Le Conseil se réunit sur convocation de son Président. Toutes les réunions ont donné lieu à l'envoi préalable aux membres du Conseil d'Administration de la documentation relative aux questions inscrites à l'ordre du jour, dans des délais permettant aux membres du Conseil d'en prendre connaissance à l'avance. Le Conseil d'Administration reçoit également, par l'intermédiaire de son Président, toute information nécessaire à l'exercice de sa mission, en particulier par la participation ponctuelle de dirigeants opérationnels présentant leurs activités et principaux résultats lors des séances du Conseil d'Administration. Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration sont établis à l'issue de chaque réunion et approuvés lors de la réunion du Conseil suivante.

Conformément à l'article L. 823-17 du Code de commerce, les Commissaires aux Comptes ont été convoqués et ont assisté aux réunions du Conseil qui ont examiné et arrêté les comptes annuels ainsi que les comptes semestriels.

Les réunions du Conseil d'Administration se déroulent le plus souvent au siège social ou en tout autre lieu. Dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-37, alinéa 3 du Code de commerce, les administrateurs ont également la possibilité de participer aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

D'une manière habituelle, après relecture et approbation du procès-verbal relatant les délibérations et décisions de la réunion précédente, le Conseil délibère et statue sur les questions proposées à son ordre du jour.

Le Président organise et dirige les débats. Il veille à ce que l'intégralité des points fixés à l'ordre du jour soit examinée par le Conseil.

3.3.2.4 Évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration

En application de son Règlement intérieur, le Conseil d'Administration consacre, une fois par an, un point de son ordre du jour à son évaluation et celles de ses Comités et organise un débat sur leur fonctionnement.

Au titre de l'exercice 2024/2025, il n'a pas été réalisée d'évaluation en raison des circonstances qui ont conduit à plusieurs changements intervenus au sein du Conseil au cours du dernier trimestre de l'exercice.

3.3.3 Les Comités du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration dispose de quatre Comités spécialisés permanents en vue de l'assister et de concourir efficacement à la préparation de ses décisions : le Comité d'Audit, le Comité des Rémunérations et des Nominations, le Comité de la Responsabilité Sociale d'Entreprise et le Comité Stratégique et Financier.

Le 2 mai 2025, le Conseil d'Administration a décidé de modifier l'organisation et les attributions de certains Comités permanents du Conseil, notamment en transférant au Comité Financier, la mission d'assistance en matière stratégique, assumée jusqu'alors par Comité de la Responsabilité Sociale d'Entreprise, lequel a été recentré sur sa mission d'assistance du Conseil en matière de responsabilité sociale d'entreprise.

Les Comités spécialisés sont composés de membres du Conseil. Le Conseil désigne les membres et le Président de chacun de ces Comités.

3.3.3.1 Le Comité d'Audit

Composition et modalités de fonctionnement

Le Comité d'Audit est composé de quatre membres (membres du Conseil sans fonction opérationnelle). Ces membres ont les compétences requises en matière comptable, financière, de contrôle interne et de gestion des risques conformément aux exigences de l'article L. 823-19.

Ce Comité est chargé d'apporter son assistance au Conseil dans sa mission relative à l'examen et à l'arrêté des comptes annuels et semestriels, ainsi qu'à l'occasion de toute opération ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation du Groupe ou de ses filiales en termes d'engagement et/ou de risque.

Conformément à l'article L. 823-19 du Code de commerce, et sans préjudice des compétences du Conseil d'Administration auquel il ne se substitue pas, le Comité d'Audit est chargé de :

- ♦ suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- ♦ 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, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- ♦ émettre une recommandation au Conseil d'Administration sur les Commissaires aux Comptes dont la désignation ou le renouvellement sera proposé à l'Assemblée Générale ;
- ♦ suivre la réalisation par les Commissaires aux Comptes de sa mission et tenir compte des constatations et conclusions du Haut Conseil du Commissariat aux comptes consécutives aux contrôles réalisés par lui en application des dispositions légales ;
- ♦ s'assurer du respect par les Commissaires aux Comptes des conditions d'indépendance et, le cas échéant, prendre les mesures nécessaires ;
- ♦ approuver la fourniture des services autres que la certification des comptes et plus généralement de toute mission ou prérogative définie par les dispositions légales applicables ;

- ♦ rendre compte régulièrement au Conseil d'Administration de l'exercice de ses missions, des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et de l'informer sans délai de toute difficulté rencontrée ;

- ♦ et plus généralement exécuter toute mission et/ou exercer toute prérogative définie par les dispositions légales.

Pour mener à bien sa mission, le Comité d'Audit a accès à tout document comptable et financier. L'examen des comptes par le Comité d'Audit intervient dans la mesure du possible au moins 2 jours avant de leur examen par le Conseil d'Administration. Le Comité d'Audit entend les responsables de l'établissement des Comptes ainsi que les Commissaires aux Comptes afin d'obtenir l'assurance que ces derniers ont eu accès à l'ensemble des informations nécessaires à l'exercice de leurs diligences.

Dans le cadre de ses missions de suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques et de l'audit interne le Conseil d'Administration peut entendre les Responsables de l'Audit Interne et du Contrôle des Risques et donne son avis sur l'organisation de leurs services.

Enfin, dans le cadre de ses missions le Comité d'Audit peut se faire assister par des experts extérieurs à la Société.

Au cours de l'exercice 2024/2025, le Comité d'Audit s'est réuni à 5 reprises (les 25 novembre 2024, 19 février, 26 mai, 19 juin et 25 septembre 2025), à l'occasion d'une part de l'examen des comptes annuels clos au 30 septembre 2024, de la revue du BP, des comptes semestriels clos au 31 mars 2025 et de la revue du plan d'audit interne et externe, de la cartographie des risques, de l'examen du budget FY 2026 et de la mise en place de la CSRD.

3.3.3.2 Le Comité des Rémunérations et des Nominations

Composition et modalités de fonctionnement

Le Comité des Rémunérations et des Nominations est composé de quatre membres (dont un membre avec une fonction opérationnelle – administrateur salarié).

Le Comité des Rémunérations et des Nominations est chargé de présenter des propositions ou des recommandations au Conseil d'Administration relatives notamment :

- ♦ à la politique de rémunération globale des dirigeants mandataires sociaux de la Société ;
- ♦ au type et au mode de calcul des rémunérations de ces dirigeants après comparaison avec les pratiques observées dans les autres entreprises ;
- ♦ aux plans de souscription ou d'achat d'actions ou d'attribution d'actions gratuites ;
- ♦ à la nomination des administrateurs et à l'opportunité des renouvellements de mandats ;

- ♦ de façon générale, à toute question que lui soumet le Président ou le Conseil d'Administration en matière de rémunération des mandataires sociaux et de composition du Conseil d'Administration.

Par ailleurs, le Comité des Rémunérations et des Nominations est informé de la politique de rémunération applicable aux dirigeants non-mandataires sociaux. Le cas échéant, le Directeur Général est invité à rendre compte de l'application de la politique RH de la Société. Le Comité des Rémunérations et des Nominations est habilité à formuler toute recommandation qu'il estime nécessaire lors de cette présentation.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'est réuni à 4 reprises sur l'exercice 2024/2025 (les 27 novembre 2024, 5 février, 28 avril et 22 juillet 2025). Au cours de ces réunions, le Comité a principalement travaillé sur la politique RH du Groupe, la politique de rémunération du Président et du Directeur Général, le plan LTIP.

3.3.3.3 Le Comité de la Responsabilité Sociale d'Entreprise

Composition et modalités de fonctionnement

Le Comité de la Responsabilité Sociale d'Entreprise (anciennement désigné « Comité de la Stratégie et de la Responsabilité Sociale d'Entreprise ») est composé de quatre membres (membres du Conseil sans fonction opérationnelle).

La mission du Comité de la Responsabilité Sociale d'Entreprise est d'évaluer et prendre en compte la bonne intégration des valeurs, des engagements de la Société et des enjeux matériels en matière de développement durable et de responsabilité sociale dans ses décisions. À ce titre, le Comité a pour mission d'examiner les politiques sociales et environnementales et les engagements du Groupe en matière de développement durable ainsi que les moyens mis en œuvre.

Le Comité de la Responsabilité Sociale d'Entreprise s'est réuni à 2 reprises, (dont une séance hybride Financier/RSE) au cours de l'exercice 2024/2025 (le 5 novembre 2024 et 19 février 2025). Au cours de ces réunions, le Comité a principalement travaillé sur les sujets de transitions énergétiques des sites exploités par le Groupe et la politique RSE du Groupe en général (eau, biodiversité, mixité, inclusion) et la mise en place de la CSRD en particulier.

3.3.3.4 Le Comité Stratégique et Financier

Composition et modalités de fonctionnement

Le Comité Stratégique et Financier est composé de six membres.

Le Comité Stratégique et Financier a, selon les objectifs du Conseil d'Administration, pour principale mission i) d'éclairer le Conseil dans ses orientations stratégiques ainsi qu'en matière d'investissements et de projets de croissance externe ou de cession significatif, ainsi que ii) d'élaborer et mettre en œuvre un plan de travail visant à analyser et à surveiller la gestion financière du Groupe et de fournir des recommandations au Conseil d'Administration en la matière. À ce titre, le Comité a pour mission de :

- ♦ formuler un avis sur le budget annuel d'investissements du Groupe et la stratégie d'allocation des investissements ;
- ♦ formuler un avis sur les niveaux minimums de rentabilité attendus des investissements ;
- ♦ formuler un avis sur les grandes orientations stratégiques ainsi que leurs conséquences en matière économique, financière, sociétale et sur la politique de développement du Groupe ;
- ♦ formuler un avis sur la détermination des entités opérationnelles du Groupe stratégiquement pertinentes ;
- ♦ formuler un avis sur les projets d'acquisition ou de cession significatifs soumis à autorisation préalable du Conseil d'Administration en vertu de la section 1.2.2 (xviii) du Règlement intérieur.

Le Comité Stratégique et Financier s'est réuni à 6 reprises au cours de l'exercice 2024/2025 (le 5 novembre 2024 et les 1^{er}, 15 et 29 juillet 2025 et 9 et 23 septembre 2025). Au cours de ces réunions, le Comité Stratégique et Financier a principalement travaillé sur la performance du Groupe dans ses différentes composantes (coûts, budgets et investissements liés à la politique RSE) et sur la revue stratégique du Groupe annoncée en juin 2025.

3.4 Rémunérations des mandataires sociaux

La présente section comprend les informations requises au titre des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-9 du Code de commerce, des recommandations du code AFEP-MEDEF, ainsi que du Guide d'élaboration des documents d'enregistrement universels de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) du 8 janvier 2021, mis à jour le 28 juillet 2023 et des rapports sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées de l'AMF et du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise (HCGE). La politique de rémunération pour l'ensemble des mandataires sociaux fait partie intégrante du rapport sur le gouvernement d'entreprise. Elle sera rendue publique, accompagnée des résultats du vote de l'Assemblée Générale du 12 février 2026, sur le site Internet de la Société <http://www.groupepvc.com/fr/90/finance/publications>.

Pour rappel, l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de la Société en date du 13 février 2025 a approuvé à 93,80 % la politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux de la Société pour l'exercice 2024/2025.

Une politique distincte est établie pour les mandataires sociaux non dirigeants et les mandataires sociaux dirigeants, chacune de ces politiques incluant des principes communs.

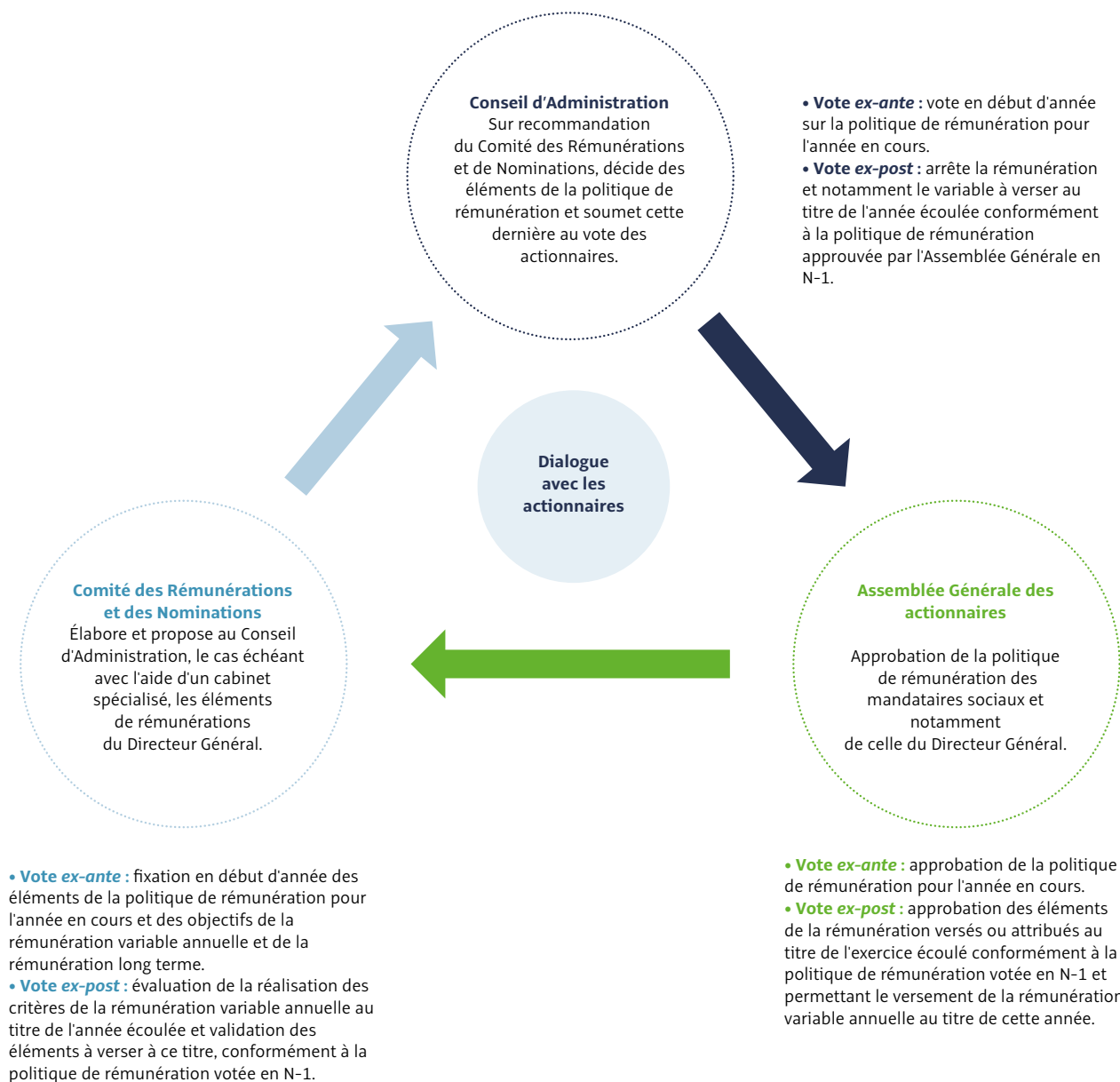
La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société pour l'exercice 2025/2026 ainsi que sa mise en œuvre pour l'exercice 2024/2025 est détaillée dans la présente section et résumée dans le tableau récapitulatif suivant :

	Descriptif de la politique de rémunération au titre de l'exercice 2025/2026 à soumettre à l'approbation de l'AG (vote <i>ex-ante</i>)	Résolution de l'AG	Approbation de la politique de rémunération mise en œuvre en 2024/2025 (vote <i>ex-post</i>)	Résolutions de l'AG
3.4.1 – Les principes communs à tous les mandataires sociaux	§ A	9 ^e résolution	§ B vote <i>ex-post</i> dit global	6 ^e résolution
3.4.2 – La politique spécifique aux mandataires sociaux non dirigeants	§ A			
3.4.2.1 – La politique spécifique aux administrateurs du Conseil	§ A		NA	NA
3.4.2.2 – La politique spécifique au Président du Conseil	§ A		§ B vote <i>ex-post</i> dit individuel Georges Sampeur,	7 ^e résolution
3.4.3 La politique de rémunération du Directeur Général	§ A		§ B vote <i>ex-post</i> dit individuel Franck Gervais	8 ^e résolution

Les principes et règles de détermination de la rémunération et des avantages accordés aux mandataires sociaux et dirigeants mandataires sociaux ou non, de la Société sont déterminés par le Conseil d'Administration de la Société, sur recommandations du Comité des Rémunérations et des Nominations.

La politique de rémunérations ainsi établie prend en compte l'intérêt social de la Société et de ses filiales, les attentes des actionnaires, ainsi que les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la Société et de ses filiales et contribue à la stratégie commerciale ainsi qu'à la pérennité de la Société et du Groupe.

Le processus de discussion et de décision afin de déterminer et approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux et sa mise en œuvre est rappelé ci-après :



3.4.1 Principes généraux fondant la politique de rémunération des mandataires sociaux

Processus de détermination – gestion des conflits d'intérêts

Les éléments de rémunération des mandataires sociaux de la Société et la politique de rémunération dans le cadre de laquelle ils s'inscrivent sont déterminés par le Conseil d'Administration, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations.

Le Conseil et le Comité s'attachent à prendre en compte, outre les spécificités du Groupe, sa stratégie et sa continuité, les attentes des actionnaires le cas échéant exprimées, en particulier en Assemblée Générale.

Afin d'enrayer tout conflit d'intérêts dans le cadre de la détermination de la politique de rémunération, le Conseil délibère et statue hors de la présence des dirigeants mandataires sociaux s'agissant des décisions les concernant. S'ils sont administrateurs, ces derniers ne prennent pas part au débat et au vote sur ces décisions.

En outre, lors de la fixation des éléments de rémunération des mandataires sociaux, le Conseil s'attache à limiter la création de conflits d'intérêts particuliers. La simplicité de la structure de rémunération des mandataires, en ce compris les mandataires dirigeants, de même que la recherche de l'alignement des intérêts entre l'ensemble des parties prenantes tend à limiter l'émergence de conflits d'intérêts liés à la politique de rémunération.

Objectifs de la politique de rémunération

La politique de rémunération des mandataires sociaux de Pierre et Vacances SA est conçue pour accompagner durablement la stratégie du Groupe, refléter les caractéristiques de sa gouvernance et de son actionariat, s'adapter à la situation de la Société et du Groupe et ainsi servir au mieux l'intérêt social. Elle s'attache aussi à être cohérente avec les principes de rémunération gouvernant les instances dirigeantes, notamment le Comité Exécutif Groupe.

La structure de rémunération privilégie la simplicité, la clarté et la mesure. Le Comité et le Conseil veillent également à l'exhaustivité et à la transparence de sa description.

Le Comité et le Conseil s'assurent par ailleurs, annuellement, que la politique de rémunération des mandataires sociaux participe à l'alignement des intérêts entre mandataires, actionnaires et employés. En particulier, la structure de la rémunération et son évolution ne doivent être incohérentes ni par rapport aux performances du Groupe et à leur évolution, ni par rapport à l'évolution de la rémunération des salariés du Groupe, notamment ses cadres clefs. En ce sens, la politique de rémunération doit aussi contribuer à retenir les talents au sein du Groupe, à permettre la réalisation du plan stratégique sur toute sa durée et à dynamiser le développement du Groupe sur le long terme.

Référence au Code AFEP-MEDEF

Le processus de détermination de la politique de rémunération des mandataires sociaux de Pierre et Vacances SA considère par ailleurs les recommandations du Code AFEP-MEDEF, auquel la Société se réfère, chaque fois qu'elles sont compatibles avec les spécificités du Groupe et sa stratégie.

À ce titre, la politique de rémunération des mandataires sociaux de Pierre et Vacances SA, notamment ses dirigeants, intègre les principes suivants :

- ♦ exhaustivité et transparence : pour chacun des mandataires, l'ensemble des éléments de rémunération dus à raison du mandat sont publiés et précisément décrits, accompagnés d'une information sur tout autre élément de rémunération, le cas échéant, dû au mandataire à un autre titre (contrat de travail ou autre mandat au sein du Groupe notamment) ;
- ♦ comparabilité et cohérence : les rémunérations sont établies et appréciées selon plusieurs éléments (contexte sectoriel, niveau de responsabilités, etc.) qui contribuent à leur cohérence, intrinsèque et par rapport à la rémunération des dirigeants du Groupe. La politique de rémunération entend notamment assurer une corrélation effective entre les niveaux de rémunération, les performances du Groupe et la motivation des dirigeants, tout particulièrement des dirigeants exécutifs. La structure de rémunération est par ailleurs conçue pour s'appliquer dans la durée (constance dans la structure et les montants), sous réserve d'éléments conjoncturels pouvant nécessiter une adaptation temporaire des composantes et/ou des montants. Elle fait, en toute hypothèse, l'objet d'un réexamen annuel par le Comité des Rémunérations et des Nominations et par le Conseil d'Administration afin d'assurer le maintien de sa cohérence et de sa pertinence au regard des objectifs attachés à la politique de rémunération et de l'évolution du contexte, du secteur et de groupe ;
- ♦ intelligibilité : les principes et la structure de la rémunération des mandataires sociaux reposent sur la simplicité, la stabilité et la transparence, facilitant leur appréhension et compréhension par l'ensemble des parties prenantes, notamment les actionnaires ;
- ♦ mesure : la détermination de la structure de rémunération et des éléments la composant s'attachent à refléter et concilier à la fois l'intérêt social de la Société et du Groupe, le plan de développement et les intérêts de l'ensemble des parties prenantes.

3.4.2 Politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants

3.4.2.1 Rémunération des administrateurs

A) Principes de la rémunération

La politique de rémunération des administrateurs de Pierre et Vacances SA est constituée (i) des principes généraux exposés au paragraphe 3.4.1 ci-dessus, communs à l'ensemble des mandataires sociaux de Pierre et Vacances SA (mandataires sociaux dirigeants et non dirigeants) et (ii) des principes spécifiques, informations et éléments détaillés au présent paragraphe (3.4.2).

La politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants est systématiquement revue par le Comité des Rémunérations et des Nominations à chaque fois qu'une telle revue est justifiée et notamment, afin de prendre en compte des évolutions de la composition du Conseil ou une situation spécifique susceptible d'influencer la santé financière de la Société. Ainsi, elle a été approuvée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 13 février 2025 (9^e Résolution : Approbation de la politique de rémunération 2024/2025 applicable à l'ensemble des mandataires sociaux de la Société).

L'Assemblée Générale du 16 février 2023 a décidé de fixer à 394 000 euros, le montant annuel maximum de la rémunération que le Conseil d'Administration peut répartir entre ses membres et ceux des Comités spécialisés. Ce montant est valable pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée Générale.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, les règles de répartition entre les administrateurs de la rémunération globale annuelle décidée par l'Assemblée Générale (anciennement jetons de présence) tiennent compte de leur participation effective aux réunions du Conseil et des Comités du Conseil.

Le montant et les modalités de versement de cette rémunération sont les suivants :

- ♦ les administrateurs répondant aux critères suivants ne perçoivent aucune rémunération à raison de leur mandat d'administrateur : (i) le Président du Conseil d'Administration, (ii) le Directeur Général, et (iii) le(s) administrateur(s) représentant les salariés ;
- ♦ chacun des autres administrateurs a vocation à percevoir une somme fixe de 10 000 euros et une somme variable, laquelle est prépondérante : 2 000 euros par séance du Conseil. Ces montants sont exprimés hors taxe (avant impôts et prélèvements à la source conformément à la législation applicable) ;
- ♦ il sera par ailleurs alloué (pour autant que l'administrateur concerné soit éligible à percevoir une rémunération) :
 - aux Présidents de Comités une somme fixe de 15 000 euros (avant impôts et prélèvements à la source conformément à la législation applicable),

- aux administrateurs membres d'un Comité une somme additionnelle fixe de 5 000 euros et une somme variable laquelle est prépondérante : 3 000 euros par séance du Comité (avant impôts et prélèvements à la source conformément à la législation applicable),
- à l'administrateur référent une somme fixe annuelle de 7 000 euros (avant impôts et prélèvements à la source conformément à la législation applicable).

Politique de rémunération pour 2025/2026

Cette politique a été arrêtée par le Conseil d'Administration dans sa séance du 2 décembre 2025, sur recommandations du Comité des Rémunérations et des Nominations.

L'Assemblée Générale du 12 février 2026 est invitée à se prononcer sur cette politique et à cet effet à approuver la résolution suivante (9^e Résolution – vote ex-ante) :

« (Approbation de la politique de rémunération 2025/2026 applicable à l'ensemble des mandataires sociaux de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce et figurant dans le Document d'enregistrement universel 2024/2025 de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération 2025/2026 applicable à l'ensemble des mandataires sociaux de la Société, telle que détaillée dans ce rapport. »

B) Mise en œuvre de la politique de rémunération pour l'exercice 2024/2025

Le Conseil d'Administration, en sa séance du 2 décembre 2025, a, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, procédé à la répartition entre ses membres de l'enveloppe de rémunération (anciennement jetons de présence) fixée par l'Assemblée Générale du 16 février 2023.

Pour l'exercice 2024/2025, cette enveloppe globale s'élevait à 394 000 euros.

Le montant total de la rémunération attribuée aux mandataires sociaux non dirigeants au titre de l'exercice 2024/2025 en application de la politique de rémunération s'est ainsi élevé à la somme de 394 000 euros répartie comme indiquée dans le tableau qui suit conformément aux taux de présence de chacun et rappelé au paragraphe 3.4.2.1 du présent document.

Rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants (Tableau 3 de la nomenclature AMF)

(en euros)	Exercice 2024/2025		Exercice 2023/2024	
	Rémunérations attribuées au titre de l'exercice ⁽¹⁾	Rémunérations versées au cours de l'exercice ⁽¹⁾	Rémunérations attribuées au titre de l'exercice ⁽¹⁾	Rémunérations versées au cours de l'exercice ⁽¹⁾
Alcentra Flandre Limited, représentée par Éric Larsson, <i>administrateur</i>	64 000	64 000	64 000	64 000
Fidera Limited, représentée par Jérôme Loustau, <i>administrateur</i>	64 000	64 000	64 000	64 000
Pascal Savary, <i>administrateur</i> ⁽²⁾	47 000	64 000	64 000	64 000
Atream, représentée par Grégory Soppelsa, <i>administrateur</i> ⁽³⁾	17 000	NA	NA	NA
Christine Declercq, <i>administrateur référent</i> ⁽⁴⁾	NA	NA	32 000	96 000
Victoire Aubry, <i>administrateur</i> ⁽⁵⁾	57 000	17 500	17 500	NA
Claire Gagnaire, <i>administrateur</i>	74 000	67 500	67 000	74 000
Delphine Grison, <i>administrateur référent</i> ⁽⁶⁾	71 000	67 500	67 500	64 000
Thierry Amirault, <i>administrateur représentant les salariés</i> ⁽⁷⁾	NA	NA	NA	NA

(1) Les montants s'entendent avant impôts et prélèvements à la source conformément à la législation applicable.

(2) Pascal Savary était membre du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2024/2025, jusqu'à son décès survenu le 19 juillet 2025.

(3) La société Atream a été nommée avec effet au 30 juillet 2025 en qualité de membre du Conseil d'Administration (avec pour représentant permanent Grégory Soppelsa), en remplacement de Pascal Savary. Elle occupe depuis cette date les fonctions préalablement assurées par Pascal Savary au sein des Comités.

(4) Madame Christine Declercq a démissionné de toutes ses fonctions au sein du Conseil d'administration et du Comité d'Audit avec effet au 20 mai 2024.

(5) Madame Victoire Aubry a été nommée le 25 juillet 2024 en qualité de membre du Conseil d'Administration et de membre et Présidente du Comité d'Audit en remplacement de Madame Christine Declercq, démissionnaire.

(6) Madame Delphine Grison a été nommée le 29 mai 2024 en qualité d'administrateur référent en remplacement de Madame Christine Declercq, démissionnaire.

(7) Monsieur Thierry Amirault, administrateur représentant les salariés depuis le 10 novembre 2023, a perçu une rémunération en sa qualité de salarié de Pierre et Vacances et n'a pas perçu de rémunération en sa qualité d'administrateur représentant les salariés.

À l'exception de Monsieur Thierry Amirault, administrateur représentant les salariés, au cours du dernier exercice clos, les membres du Conseil d'Administration (mandataires sociaux non dirigeants) n'ont bénéficié, au cours dudit exercice, d'aucune autre rémunération ni d'aucun autre avantage de la Société. Par ailleurs,

aucune rémunération autre que celles mentionnées ci-dessus et qui ont été versées par la Société, n'a été versée aux mandataires sociaux non dirigeants de la Société par d'autres sociétés du Groupe au cours de cet exercice.

3.4.2.2 Politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration

La présente section détaille la politique de rémunération 2025/2026 applicable au Président du Conseil d'Administration de la Société (partie A) et la mise en œuvre de la politique de rémunération 2024/2025 (partie B).

Tableau récapitulatif du processus de validation de la politique de rémunération de Monsieur Georges Sampeur, Président du Conseil d'Administration

Président du Conseil d'Administration	Début du mandat	Fin du mandat	Politique applicable pour la rémunération au titre de l'exercice 2024/2025	Politique applicable pour la rémunération au titre de l'exercice 2025/2026
Monsieur Georges Sampeur	16/09/2022	La durée du mandat de Président du Conseil de Monsieur Georges Sampeur est égale à la durée de son mandat d'administrateur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2027	Approuvée par l'Assemblée Générale du 13 février 2025	Soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale du 12 février 2026

A) Principes de la rémunération

La politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA est constituée (i) des principes généraux exposés au 3.4.1 ci-dessus, communs à l'ensemble des mandataires sociaux de Pierre et Vacances SA (mandataires sociaux non dirigeants et dirigeants) et (ii) des principes spécifiques, informations et éléments détaillés au présent paragraphe 3.4.2.2.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-10-8 II du Code de commerce, cette politique sera soumise à l'approbation des actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale du 12 février 2026 (8^e Résolution – vote ex-ante).

Conformément aux principes généraux fondant la politique de rémunération des mandataires sociaux, la simplicité et la mesure ont gouverné le choix de la structure de rémunération du Président du Conseil d'Administration qui se limite à une rémunération fixe annuelle et le bénéfice de la mise à disposition d'un véhicule de fonction ainsi que des dispositifs de santé et prévoyance bénéficiant à l'ensemble des dirigeants et salariés du Groupe, à l'exclusion de tout autre élément. Le Conseil a considéré, à la suite de la dissociation des fonctions de Président et de

Directeur Général décidée le 9 février 2018 avec effet au 3 septembre 2018, qu'une telle structure était la plus adaptée pour accompagner la stratégie de développement de Pierre et Vacances SA.

Il est également rappelé que la durée du mandat de Président du Conseil de Monsieur Georges Sampeur est égale à la durée de son mandat d'administrateur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2027.

Politique de rémunération pour l'exercice 2025/2026

Le Conseil en sa séance du 2 décembre 2025 a réexaminé la pertinence de la politique appliquée lors de l'exercice précédent et, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, a décidé, pour l'exercice 2025/2026 d'en reconduire les principes en considération notamment de :

- ♦ l'approbation par l'Assemblée Générale du 13 février 2025 des éléments de rémunération arrêtés pour l'exercice 2024/2025 ;
- ♦ la situation de la Société et du Groupe et la stratégie pour l'exercice 2025/2026.

Éléments de rémunération du Président pour l'exercice 2025/2026

Rémunération fixe	300 000 euros (bruts)
Rémunération variable	NA
Rémunération exceptionnelle	NA
Options d'actions, actions de performance ou tout autre avantage long terme	NA Aucun avantage long terme, de quelque nature que ce soit, ne bénéficiera au Président au titre de l'exercice 2025/2026 à raison de son mandat
Rémunération à raison du mandat d'administrateur	NA Au titre de l'exercice 2025/2026, le Président ne percevra aucune rémunération au titre de son mandat d'administrateur de la Société
Avantages de toute nature	À titre d'avantage en nature, le Président peut bénéficier (i) de la mise à disposition d'un véhicule de fonction et (ii) de l'éligibilité aux dispositifs de santé et de prévoyance bénéficiant à l'ensemble des dirigeants et salariés du Groupe.
Indemnité de départ ou de prise de fonctions	NA Il n'existe aucun engagement relatif à la prise d'effet ou à la cessation des fonctions de Président
Retraite supplémentaire	NA Aucun engagement de retraite supplémentaire ne bénéficie au Président de la Société à raison de son mandat
Indemnité de non-concurrence	NA La cessation des fonctions de Président n'ouvre droit à aucune indemnité de non-concurrence à raison de son mandat

L'Assemblée Générale du 12 février 2026 est invitée à se prononcer sur cette politique et à cet effet à approuver la résolution suivante (9^e Résolution – vote ex-ante) :

« (Approbation de la politique de rémunération 2025/2026 applicable à l'ensemble des mandataires sociaux de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce et figurant dans le Document d'enregistrement universel 2024/2025 de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération 2025/2026 applicable à l'ensemble des mandataires sociaux de la Société, telle que détaillée dans ce rapport. »

B) Mise en œuvre de la politique de rémunération pour l'exercice 2024/2025

Les éléments de rémunération du Président du Conseil d'Administration, Monsieur Georges Sampeur, au titre de l'exercice 2024/2025 ont été approuvés lors de l'Assemblée Générale en date du 13 février 2025 (éléments présentés en pages 65 et suivantes du Document d'enregistrement universel 2023/2024).

Ainsi, conformément au tableau récapitulatif ci-dessous, la rémunération de Monsieur Georges Sampeur, au titre de son mandat de Président du Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA, se limite à :

- (i) une rémunération fixe d'un montant total (brut) de 300 000 euros ; et
- (ii) le bénéfice des avantages en nature suivants : l'éligibilité aux dispositifs de santé et de prévoyance bénéficiant à l'ensemble des dirigeants et salariés du Groupe et la mise à disposition d'un véhicule de fonction ;

à l'exclusion de tout autre élément de rémunération ou avantage.

Rémunération totale et avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2024/2025 à Monsieur Georges Sampeur en sa qualité de Président du Conseil d'Administration (Tableau 2 de la nomenclature AMF)

(en euros)	Exercice 2024/2025		Exercice 2023/2024	
	Montants attribués ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾	Montants attribués ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾
Rémunération fixe	300 000	300 000	300 000	300 000
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature ⁽³⁾	31	31	30	30
Options attribuées au cours de l'exercice	-	-	-	-
Actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-	-	-
Autres plans de rémunération de long terme	-	-	-	-
Indemnité de non-concurrence	-	-	-	-
Indemnité de départ ou de prise de fonctions	-	-	-	-
Régime de retraite supplémentaire	-	-	-	-
Autre rémunération ⁽⁴⁾	-	-	-	-

(1) La rémunération attribuée au titre de l'exercice considéré comprend tout élément de rémunération et tout avantage effectivement attribués en contrepartie des fonctions exercées sur cet exercice, que son versement ou sa perception intervienne également au cours de cet exercice ou au cours d'un exercice ultérieur.

(2) La rémunération versée au cours de l'exercice considéré comprend tout élément de rémunération et avantage effectivement versé ou perçu au cours de cet exercice, quel que soit l'exercice de rattachement.

(3) Monsieur Georges Sampeur a renoncé au bénéfice de son véhicule de fonction.

(4) Monsieur Georges Sampeur n'a perçu aucune autre rémunération de la part de Pierre et Vacances SA ou d'une société comprise dans le périmètre de consolidation de Pierre et Vacances SA, à quelque titre que ce soit.

La rémunération attribuée à Monsieur Georges Sampeur au titre de l'exercice 2024/2025 est donc pleinement conforme à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale du 13 février 2025. Elle contribue, par sa simplicité, sa mesure et sa stabilité, à la stratégie de développement de la Société.

Vote ex-post sur les éléments de rémunération attribués ou versés à Monsieur Georges Sampeur en tant que Président du Conseil au titre ou au cours de l'exercice 2024/2025

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, l'Assemblée Générale des actionnaires du 12 février 2026 est appelée à statuer sur les éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2024/2025 à Monsieur Georges Sampeur à raison de son mandat de Président du Conseil d'Administration.

L'Assemblée Générale du 12 février 2026 est dès lors invitée à se prononcer sur la résolution suivante (7^e Résolution – vote ex post) :

« (Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2025 à Monsieur Georges Sampeur en sa qualité de Président du Conseil d'Administration.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce et figurant dans le Document d'enregistrement universel 2024/2025 de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2025 à Monsieur Georges Sampeur en raison de son mandat de Président du Conseil d'Administration, tels que détaillés dans ce rapport. »

3.4.3 Politique de rémunération du Directeur Général

La présente section détaille la politique de rémunération 2025/2026 applicable au Directeur Général de la Société (partie A) et sa mise en œuvre pour l'exercice 2024/2025 (partie B).

A) Principes de rémunération

La politique de rémunération du Directeur Général de Pierre et Vacances SA est constituée (i) des principes généraux exposés au 3.4.1 ci-dessus, communs à l'ensemble des mandataires sociaux de Pierre et Vacances SA (administrateurs et dirigeants) et (ii) des principes spécifiques, informations et éléments détaillés au présent paragraphe.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-10-8 II du Code de commerce, cette politique sera soumise à l'approbation des actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale du 12 février 2026 (7^e Résolution – vote ex-ante).

La politique de rémunération du Directeur Général est réexaminée chaque année par le Conseil d'Administration sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations. Conformément aux principes directeurs gouvernant la politique de rémunération des mandataires sociaux, le Conseil veille à ce que les éléments composant la rémunération du Directeur Général, mandataire social exécutif, la corrélient étroitement à la stratégie, favorisent le développement du Groupe et récompensent la performance du Groupe et son évolution. Afin de favoriser la lisibilité et la compréhension de la politique de rémunération du Directeur Général, le Conseil s'efforce également de respecter les objectifs de simplicité et de mesure.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration du 16 septembre 2022 a renouvelé le mandat de Directeur Général de Monsieur Franck Gervais pour une durée indéterminée.

Politique de rémunération pour l'exercice 2025/2026

Le Conseil en sa séance du 2 décembre 2025 a réexaminé la pertinence de la politique appliquée lors de l'exercice précédent et, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, a décidé, pour l'exercice 2025/2026, de reconduire, sous réserve des ajustements présentés ci-après, la structure de la rémunération du Directeur Général en considération notamment de :

- ♦ l'approbation par l'Assemblée Générale du 13 février 2025 des éléments de rémunération arrêtés pour l'exercice 2024/2025 ;
- ♦ la situation de la Société et du Groupe et la stratégie pour l'exercice 2025/2026.

Compte tenu des incertitudes liées à la situation économique et/ou géopolitique, le Comité des Rémunérations et des Nominations a souhaité se réserver la faculté d'ajuster, si nécessaire, certains des objectifs fondant l'octroi de tout ou partie de la rémunération variable du Directeur Général. Tout ajustement que le Conseil serait ainsi amené à décider exceptionnellement sera rendu public dès la décision du Conseil, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations.

Rémunération fixe annuelle

La rémunération fixe annuelle est revue, conformément au code AFEP-MEDEF, une fois par an. Elle est déterminée en tenant compte de l'étendue des responsabilités du Directeur Général et de l'évolution de la taille et du profil du Groupe. Elle fait par ailleurs l'objet d'une comparaison avec le niveau de rémunération des dirigeants de sociétés du secteur tourisme comparables.

Le Conseil a approuvé lors de sa réunion du 2 décembre 2025 et sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations le maintien de la rémunération fixe annuelle du Directeur Général à 550 000 euros (bruts).

Rémunération variable

La rémunération variable annuelle est déterminée en fonction de la réalisation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs précis et exigeants, alignés sur la stratégie du Groupe et ses priorités. Ces objectifs sont fixés annuellement par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations. Le montant de la rémunération variable est déterminé par le Conseil d'Administration, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, à l'issue de la clôture de l'exercice au titre duquel elle s'applique. Cette évaluation se fait, pour les objectifs quantitatifs, sur la base des indicateurs financiers et autres données chiffrées au 30 septembre définis au préalable, et, pour les objectifs qualitatifs, également préalablement définis, sur la base des réalisations concrètes achevées par le Directeur Général.

S'agissant de la rémunération annuelle variable pour l'exercice 2025/2026, le Conseil d'Administration tenu le 2 décembre 2025 a :

- (i) maintenu le montant (brut) à 450 000 euros en cas d'atteinte de 100 % des objectifs de performance ;
- (ii) maintenu à 130 % le plafond du montant à percevoir en cas d'atteinte du seuil maximum de 120 % des critères quantitatifs (lesquels représentent 70 % des critères utilisés pour déterminer la rémunération annuelle variable), soit 130 % de 315 000 euros ou de 409 500 euros ; et
- (iii) maintenu à 123 % le plafond du montant à percevoir en cas d'atteinte du seuil maximum de 120 % des critères qualitatifs (lesquels représentent 30 % des critères utilisés pour déterminer la rémunération annuelle variable), soit 123 % de 135 000 ou de 166 050 euros.

Les objectifs conditionnant l'atteinte de tout ou partie de la rémunération variable sont fondés sur quatre axes d'objectifs identifiés comme prioritaires à la préservation des intérêts du Groupe.

Les critères utilisés sont :

Les deux critères quantitatifs suivants (représentant 70 % des critères utilisés pour déterminer la rémunération variable) :

- ♦ EBITDA Groupe : 50 % des critères quantitatifs ;
- ♦ génération de trésorerie opérationnelle : 50 % des critères quantitatifs.

Les trois critères qualitatifs suivants (représentant 30 % des critères utilisés pour déterminer la rémunération variable) :

- ♦ Critères RSE : 33,33% des critères qualitatifs (notamment plan de résilience climatique, suivi de la trajectoire carbone 2030, Plan eau, suivi Plan biodiversité) ;
- ♦ Critère de suivi des Capex : 33,33% des critères qualitatifs ;
- ♦ Critère de transformation Gen AI : 33,33% des critères qualitatifs.

En ce qui concerne la variabilité du montant :

- ♦ s'agissant des objectifs quantitatifs :
 - en cas d'atteinte inférieure ou égale à 80 % du critère considéré, aucun montant n'est dû,
 - en cas d'atteinte entre plus de 80 % et 100 % du critère considéré, le montant dû est déterminé linéairement de 0 % à 100 % du montant affecté, et
 - en cas d'atteinte de plus de 100 % et jusqu'à un seuil maximum de 120 % du critère considéré, le montant dû est déterminé linéairement de 100 % à un plafond de 130 % du montant affecté ;
- ♦ s'agissant des objectifs qualitatifs :
 - en cas d'atteinte inférieure ou égale à 50 % du critère considéré, aucun montant n'est dû,
 - en cas d'atteinte entre plus de 50 % et 100 % du critère considéré, le montant dû est déterminé linéairement de 0 % à 100 % du montant affecté, et
 - en cas d'atteinte de plus de 100 % et jusqu'à un seuil maximum de 120 % du critère considéré, le montant dû est déterminé linéairement de 100 % à un plafond de 123 % du montant affecté.

Ainsi, le montant maximum (brut) de la rémunération annuelle variable du Directeur Général pour l'exercice 2025/2026 :

- ♦ peut atteindre 450 000 euros (soit environ 82 % de sa rémunération fixe annuelle pour l'exercice 2025/2026) en cas d'atteinte de 100 % des objectifs de performance ;
- ♦ peut être porté à 576 000 euros (soit le plafond de 130 % des objectifs quantitatifs et le plafond de 123 % des objectifs qualitatifs, la somme desdits plafonds représentant 128 % de 450 000 euros) en cas d'atteinte du seuil maximum de 120 % pour l'ensemble des objectifs de performance.

En cas de cessation des fonctions du Directeur Général au sein de la Société, la rémunération variable annuelle sera déterminée *prorata temporis* si les conditions d'attributions sont réunies.

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le versement de la rémunération variable est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société des éléments de rémunération du Directeur Général dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 dudit code.

Rémunération exceptionnelle

Compte tenu des enjeux à venir pour le Groupe, le Conseil d'Administration tenu le 2 décembre 2025 a arrêté le principe d'une rémunération exceptionnelle d'un montant maximum de 100 000 euros, qui pourra être attribuée au Directeur Général à la discrétion du Conseil d'Administration, sur recommandation du présent Comité en fonction de la réalisation d'opération(s) exceptionnelle(s).

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le versement de la rémunération exceptionnelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société des éléments de rémunération du Directeur Général dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 dudit code.

Rémunération annuelle à long terme

À titre de rémunération annuelle à long terme, des actions de préférence ont été attribuées gratuitement au management de la Société, dont le Directeur Général par le Conseil d'Administration du 3 octobre 2022. Ces actions de préférence ont été acquises par leurs bénéficiaires le 3 octobre 2023. Ces actions de préférence sont susceptibles d'être converties, sous réserve de la réalisation de conditions de performance, en un nombre d'actions ordinaires représentant jusqu'à 3,94 % du capital social complètement dilué à la date de réalisation définitive des Opérations de Restructuration (jusqu'à 1,26 % pour le Directeur Général).

Période d'acquisition des actions de préférence

L'acquisition de ces actions est intervenue le 3 octobre 2023.

Période de conservation des actions de préférence

Trois ans à l'issue de la période d'acquisition (sans préjudice de l'obligation contractuelle d'inaliénabilité des actions de préférence).

Condition de présence

En cas de départ du bénéficiaire avant la fin de la période de conservation, tout ou partie de ses actions de préférence sont converties en un nombre d'actions ordinaires fonction de la cause du départ et calculé par interpolation linéaire selon la durée passée dans le Groupe entre la date d'attribution et, au plus tard, le 4^e anniversaire de celle-ci (selon un barème de 0 à 100 % ou de 0 à 75 % selon la cause du départ), sauf départ volontaire (i.e. démission, révocation/licenciement ou non-renouvellement pour faute grave ou lourde au sens de la jurisprudence de droit social) où aucune action ne serait acquise.

Caractéristiques des actions de préférence

Les actions de préférence sont inaliénables, elles n'ont pas de droit de vote ni de droit financier (à l'exception du droit au boni de liquidation, équivalent à celui des actions ordinaires). Les actions de préférence peuvent être converties en actions ordinaires dans les conditions exposées ci-après.

Conditions de performance pour la conversion des actions de préférence

Le nombre d'actions de préférence susceptibles d'être converties est fonction de l'atteinte de seuils de performance attachés à quatre critères (flux de trésorerie disponible – entendu comme la trésorerie figurant au bilan de la Société hors équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts) – pour 37,5 %, chiffre d'affaires net de l'activité Tourisme pour 18,75 %, niveau d'EBITDA de l'activité Groupe pour 18,75 %, et atteinte de cours moyens pondérés par les volumes cibles calculés sur 60 jours glissants pendant la période d'acquisition pour 25 %) évalués sur 3 périodes consécutives d'un an pour les trois premiers (avec possibilité de rattrapage en cas de surperformance d'un critère au cours d'un exercice par rapport à la performance du même critère au cours de l'exercice précédent), et sur une période de trois ans pour le dernier.

Il est renvoyé aux résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 s'agissant des objectifs des critères susmentionnés.

Frais de mission, de transport, séjours et représentation

Remboursement, sur justificatifs, des frais engagés dans l'exercice de son mandat de Directeur Général.

Autres avantages

- ◆ un véhicule de fonction ;
- ◆ la prise en charge d'honoraires de conseils juridiques externes dans la limite de 20 heures ;
- ◆ le Directeur Général est également éligible aux dispositifs de prévoyance au même titre que les autres dirigeants et salariés du Groupe.

Assurance perte d'emploi

Le Directeur Général bénéficie d'une garantie assurance chômage lui permettant dans les conditions de garanties « perte d'emploi dirigeant » usuelles d'être indemnisé à compter de l'affiliation pendant une période totale maximale de 24 mois, à hauteur de 70 % de sa rémunération fixe, en cas de perte de son activité professionnelle liée à sa révocation ou au non-renouvellement de ses fonctions de Directeur Général pour quelque cause que ce soit à l'exception toutefois d'une révocation ou d'un non-renouvellement du mandat de Directeur Général consécutif à une faute intentionnelle.

Les primes d'assurances de la garantie perte d'emploi dirigeant seront entièrement payées par la Société, dans la limite d'un montant brut maximum de 50 000 euros par an.

En cas de perte d'activité professionnelle liée à la révocation ou au non-renouvellement des fonctions du Directeur Général pour quelque cause que ce soit, à l'exception toutefois d'une révocation ou d'un non-renouvellement du mandat de Directeur Général consécutif à une faute intentionnelle, qui interviendrait avant l'expiration de la période de carence au titre de la garantie perte d'emploi dirigeant, la Société versera au Directeur Général, dans des conditions et selon des modalités similaires à celles de la garantie perte d'emploi dirigeant, une indemnité compensatoire d'un montant brut équivalent à celui qu'il aurait perçu s'il avait été intégralement indemnisé par la garantie perte d'emploi dirigeant (après déduction des éventuels montants que celui-ci pourrait percevoir au litre de la garantie) (l'« **Indemnité** »).

Une telle Indemnité ne pourra en aucun cas être cumulée avec une autre indemnité qui serait payée au litre d'un autre régime de garantie perte d'emploi dirigeant ou provenant d'un régime public de chômage/perte d'emploi. Le versement, le cas échéant, de cette Indemnité par la Société sera subordonné à la remise par le Directeur Général des justificatifs requis et de son absence de reprise d'activité professionnelle dans les conditions prévues par le régime d'assurance « garantie perte d'emploi dirigeant ».

L'Indemnité ne sera pas applicable en cas de démission du mandat de Directeur Général.

L'Indemnité ne pourra être versée qu'après approbation de cet élément de rémunération exceptionnel par l'Assemblée Générale dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce.

Police d'assurance responsabilité civile

Police d'assurance responsabilité civile des mandataires sociaux dirigeants souscrite en vigueur au sein du Groupe, garantissant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile à l'égard des tiers.

Indemnité de rupture en cas de cessation de fonction du Directeur Général à l'initiative de la Société

En cas de cessation anticipée de ses fonctions de Directeur Général de la Société pour un motif autre (i) qu'une démission volontaire, (ii) qu'une négligence grave, (iii) qu'une faute intentionnelle ou (iv) qu'une condamnation pour un crime ou un

délit ou la commission de tout autre acte ou omission ayant un caractère malhonnête, déloyal ou frauduleux, le Directeur Général bénéficiera d'une indemnité de rupture d'un montant brut égal à 12 mois de rémunération brute moyenne (fixe et variable cette dernière étant alors plafonnée à 450 000 euros pour les besoins de ce calcul) perçue au cours des 12 mois précédant la date de cessation de ses fonctions au sein du Groupe, sous réserve que sa rémunération variable brute perçue au cours du ou des exercices précédant la date de cessation de ses fonctions au sein du Groupe soit supérieure à 35 % de sa rémunération fixe brute.

Sans préjudice le cas échéant des droits du Directeur Général au litre de l'Indemnité GSC et de l'indemnité de non-concurrence, l'indemnité de rupture ci-dessus constituera la seule indemnité due au Directeur Général de la Société en cas de cessation anticipée de ses fonctions, à l'exclusion de toute autre indemnisation ou dommages-intérêts.

Cette indemnité de rupture a été approuvée dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce à l'occasion de l'Assemblée Générale du 16 février 2023 dans sa neuvième résolution.

Engagement de non-concurrence et de non-sollicitation

Un engagement de non-concurrence et de non-sollicitation de 24 mois à compter de la cessation de toute fonction au sein du Groupe serait imposé au Directeur Général.

En contrepartie de son engagement de non-concurrence, le Directeur Général percevra, à compter de la date de cessation de ses fonctions au sein du Groupe, et pendant la durée dudit engagement, une indemnité de non-concurrence d'un montant brut égal à 50 % de la rémunération brute moyenne (fixe et variable cette dernière étant alors plafonnée à 450 000 euros pour les besoins de ce calcul) perçue au cours des 12 mois précédant la date de cessation de ses fonctions au sein du Groupe.

Cette indemnité forfaitaire de non-concurrence sera versée sur une base mensuelle.

L'engagement de non-concurrence du Directeur Général pourra être levé ou limité (en termes de durée, d'activités et/ou de portée géographique) en tout ou en partie par le Conseil d'Administration dans les 3 mois suivant la date de cessation de ses fonctions au sein du Groupe, étant précisé que l'indemnité de non-concurrence ne serait alors due que pour la période où ledit engagement de non-concurrence s'appliquerait.

Le versement de l'indemnité de non-concurrence sera exclu dans l'hypothèse où le Directeur Général ferait valoir ses droits à la retraite. En tout état de cause, aucune indemnité ne sera versée au-delà de 65 ans.

Si la somme de (i) l'indemnité de non-concurrence et (ii) l'indemnité de rupture en cas de cessation de fonctions à l'initiative de la Société (la « **Somme des Indemnités** ») dépassait la somme de (i) la rémunération fixe brute et (ii) la rémunération variable brute perçue par le Directeur Général au cours des 24 derniers mois précédant la date de cessation de ses fonctions au sein du Groupe (le « **Plafond de Rémunération** »), le montant de l'indemnité de non-concurrence serait réduit afin que la Somme des Indemnités soit égale au Plafond de Rémunération, étant précisé que la durée de l'engagement de non-concurrence serait réduite proportionnellement.

Cette indemnité de non-concurrence a été approuvée dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce à l'occasion de l'Assemblée Générale du 16 février 2023 dans sa neuvième résolution.

Les composantes de la rémunération totale et des avantages de toute nature du Directeur Général pour l'exercice 2025/2026, arrêtées par le Conseil d'Administration, sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

Éléments de rémunération du Directeur Général pour l'exercice 2025/2026

Rémunération fixe	550 000 euros (bruts)
Rémunération Variable	450 000 euros (bruts) en cas d'atteinte de 100 % des objectifs de performance qui seraient portés à 576 000 euros (bruts) (soit le plafond de 130 % des objectifs quantitatifs et le plafond de 123 % des objectifs qualitatifs, la somme desdits plafonds représentant 128 % de 450 000 euros) en cas d'atteinte du seuil maximum de 120 % pour l'ensemble des objectifs de performance.
Rémunération exceptionnelle	Un montant maximum de 100 000 euros (bruts) qui seront attribués à la discrétion du Conseil d'Administration, sur recommandation du présent Comité en fonction de la réalisation d'opération(s) exceptionnelle(s).
Options d'actions, actions de performance ou tout autre avantage long terme	Éligibilité à l'attribution gratuite d'actions de performance (sur les caractéristiques d'une telle attribution, voir ci-dessus)
Rémunération à raison du mandat d'administrateur	Monsieur Franck Gervais ne touchera aucune rémunération au titre de son mandat d'administrateur.
Avantages de toute nature	À titre d'avantage en nature, le Directeur Général bénéficie (i) de la mise à disposition d'un véhicule de fonction, (ii) de l'éligibilité aux dispositifs de santé et de prévoyance bénéficiant à l'ensemble des dirigeants et salariés du Groupe et aux dispositifs d'assurance responsabilité civile, (iii) d'une assurance perte d'emploi pour une période de 18 mois après le terme du contrat de travail et correspondant à 70 % du salaire fixe brut et (iv) la prise en charge des honoraires de tout conseil juridique externe dans la limite de vingt heures.
Indemnité de départ	Le montant total de la rémunération perçue au cours des 12 derniers mois (fixe et variable), hors cas de rupture listés ci-dessus, la rémunération variable étant en tout état de cause plafonnée à 450 000 euros pour les besoins de ce calcul.
Retraite supplémentaire	n/a Aucun engagement de retraite supplémentaire ne bénéficie au Directeur Général de la Société à raison de son mandat
Indemnité de non-concurrence	50 % de sa rémunération mensuelle brute moyenne (fixe et variable) perçue au cours des douze derniers mois précédant la date de cessation des fonctions, la rémunération variable étant en tout état de cause plafonnée à 450 000 euros pour les besoins de ce calcul.

L'Assemblée Générale du 12 février 2026 est invitée à se prononcer sur cette politique et à cet effet à approuver la résolution suivante (9^e Résolution – vote ex-ante) :

« (Approbation de la politique de rémunération 2025/2026 applicable à l'ensemble des mandataires sociaux de la Société).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce et figurant dans le Document d'enregistrement universel 2024/2025 de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération 2025/2026 applicable à l'ensemble des mandataires sociaux de la Société, telle que détaillée dans ce rapport. »

B) Mise en œuvre de la politique de rémunération pour l'exercice 2024/2025

Les éléments de rémunération du Directeur Général, Monsieur Franck Gervais, au titre de l'exercice 2024/2025 ont été approuvés lors de l'Assemblée Générale en date du 13 février 2025 (éléments présentés en pages 68 et suivantes du Document d'enregistrement universel 2023/2024).

Conformément au tableau récapitulatif ci-dessous, la rémunération de Monsieur Franck Gervais, au titre de son mandat de Directeur Général de Pierre et Vacances SA est principalement composée des éléments suivants :

- ♦ une rémunération fixe brute de 550 000 euros ;
- ♦ une rémunération variable d'un montant de 450 000 euros (100 % de l'objectif), susceptible d'être portée à un plafond de 576 000 euros (soit 128 % de 450 000 euros) au titre de l'exercice 2024/2025 conformément aux stipulations des paragraphes ci-dessus.

Rémunération totale et avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2024/2025 à Monsieur Franck Gervais en sa qualité de Directeur Général (Tableau 2 de la nomenclature AMF)

(en euros)	Exercice 2024/2025		Exercice 2023/2024	
	Montants attribués ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾	Montants attribués ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾
Rémunération fixe	550 000	550 000	550 000	550 000
Rémunération variable ⁽³⁾	503 300	543 600	543 600	540 000
Rémunération exceptionnelle	100 000	100 000	100 000	-
Rémunération d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature	15 197	6 625	6 625	6 625
Options attribuées au cours de l'exercice	-	-	-	-
Actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-	-	-
Autres plans de rémunération de long terme	-	-	-	-
Indemnité de non-concurrence	-	-	-	-
Indemnité de départ ou de prise de fonctions	-	-	-	-
Régime de retraite supplémentaire	-	-	-	-
Autre rémunération	-	-	-	-

(1) La rémunération attribuée au titre de l'exercice considéré comprend tout élément de rémunération et avantage effectivement attribué en contrepartie des fonctions exercées sur cet exercice, que son versement ou sa perception intervienne également au cours de cet exercice ou au cours d'un exercice ultérieur.

(2) La rémunération versée au cours de l'exercice considéré comprend tout élément de rémunération et avantage effectivement versé ou perçu au cours de cet exercice, quel que soit l'exercice de rattachement.

(3) La rémunération variable est susceptible d'être portée à un plafond de 576 000 euros (soit 128 % de 450 000 euros) en cas d'atteinte du seuil maximum de 120 % de l'ensemble des objectifs de performance. La rémunération variable attribuée au titre de l'exercice 2024/2025 se décompose comme suit : 157 500€ et 190 100€, pour la partie quantitative (soit des pay-out respectifs de 100 % et 121 %), et 45 000€ et 110 700€ pour la partie qualitative (soit des pay-out respectifs de 100 % et 123 %).

La rémunération attribuée à Monsieur Franck Gervais au titre de l'exercice 2024/2025 est donc pleinement conforme à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale du 13 février 2025.

Vote ex-post sur les éléments de rémunération attribués ou versés à Monsieur Franck Gervais en tant que Directeur Général au titre ou au cours de l'exercice 2024/2025

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, l'Assemblée Générale des actionnaires du 12 février 2026 est appelée à statuer sur les éléments (fixes, variables et exceptionnels) composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2024/2025 à Monsieur Franck Gervais à raison de son mandat de Directeur Général.

L'Assemblée Générale du 12 février 2026 est dès lors invitée à se prononcer sur la résolution suivante : (8^e Résolution – vote ex post) :

« (Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2025 à Monsieur Franck Gervais en sa qualité de Directeur Général.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce et figurant dans le Document d'enregistrement universel 2024/2025 de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2025 à Monsieur Franck Gervais en raison de son mandat de Directeur Général, tels que détaillés dans ce rapport. »

3.5 Synthèse des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (Tableau 1 nomenclature AMF AFEP-MEDEF)

(en euros)

	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Georges Sampeur, Président du Conseil d'Administration		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice	300 031	300 030
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	NA	NA
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	NA	NA
Valorisation des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice	NA	NA
Valorisation des autres plans de rémunération long terme	-	-
TOTAL	300 031	300 030
Franck Gervais, Directeur Général		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice	1 168 497	1 200 225
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des autres plans de rémunération long terme ⁽¹⁾	-	-
TOTAL	1 168 497	1 200 225

(1) Plan d'attributions d'actions gratuites de préférence.

Synthèse des engagements pris à l'égard des dirigeants mandataires sociaux (Tableau 11 nomenclature AMF AFEP-MEDEF)

Dirigeant mandataire social	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnités relatives à une clause de non-concurrence
Georges Sampeur , Président du Conseil d'Administration Date de début de mandat : 16/09/2022 Date de fin de mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2027	Non	Non	Non	Non
Franck Gervais , Directeur Général Date de début de mandat : 07/01/2021 Date de fin de mandat : mandat à durée indéterminée	Non	Non	Oui	Oui

L'Assemblée Générale du 12 février 2026 est invitée à approuver la résolution suivante (6^e Résolution – vote ex post) :

« (Approbation des informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce en matière de rémunération pour l'exercice clos le 30 septembre 2025, pour l'ensemble des mandataires sociaux).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce et figurant dans le Document d'enregistrement universel 2024/2025 de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 I du Code de commerce qui y sont présentées. »

Ratios d'équité et évolution annuelle de la rémunération de chaque dirigeant

La Société a déterminé les ratios d'équité pour chaque dirigeant mandataire social de la Société, en conformité avec les lignes directrices de l'AFEP, selon la méthodologie suivante :

- ♦ périmètre : Pierre et Vacances SA et les sociétés françaises du Groupe ;
- ♦ rémunération des dirigeants mandataires sociaux : rémunérations et avantages de toute nature au titre de l'exercice. Les rémunérations et avantages incluent ceux reçus des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce. Il s'agit de toute rémunération ou avantage en nature à l'exception des indemnités de prise de fonction, de départ, de non-concurrence et des régimes de retraite supplémentaires ;
- ♦ rémunération des salariés : rémunérations et avantages de toute nature au titre de l'exercice. Comme pour les dirigeants mandataires sociaux, les indemnités de départ, de non-concurrence ou les régimes de retraite supplémentaires sont exclus de ces rémunérations ;
- ♦ ratio moyen pour chaque année N : rapport entre la rémunération annuelle brute de chaque dirigeant mandataire social et la rémunération moyenne annuelle brute de l'ensemble des salariés (sur une base équivalent temps plein) hors dirigeants mandataires sociaux ;
- ♦ ratio médian pour chaque année N : rapport entre la rémunération annuelle brute de chaque dirigeant mandataire social et la rémunération médiane annuelle brute de l'ensemble des salariés du Groupe (sur une base équivalent temps plein) hors dirigeants mandataires sociaux.

Tableau des ratios au titre du I. 6° et 7° de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024	Exercice 2022/2023	Exercice 2021/2022	Exercice 2020/2021
Évolution (en %) de la rémunération du Président du Conseil d'Administration ⁽¹⁾	-10 %	-	-	-	-
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général ⁽²⁾	5,5 %	-	- 5,8 %	-	-
Informations sur Pierre et Vacances SA ⁽³⁾					
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	2,9 %	3,9 %	4,2 %	-	-
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés (pour le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général)	3 %	3 %	3,1 %	3,4 %	-
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	7,6 %	- 11,5 %	- 32,6 %	-	-
Évolution (en %) de la rémunération médiane des salariés	7 %	11,9 %	35,2 %	-	-
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés (pour le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général)	2,5 %	2,6 %	2,9 %	4,1 %	-
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	1,4 %	- 10,7 %	- 30,3 %	-	-
Informations complémentaires sur le périmètre élargi					
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	-3,6 %	9 %	3,2 %	- 0,4 %	3,5 %
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés (pour le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général)	18,2 %	16,6 %	18,1 %	19,9 %	-
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	9,4 %	- 8,3 %	- 8,7 %	-	-
Évolution (en %) de la rémunération médiane des salariés	-3,4 %	9,5 %	3,3 %	1,9 %	- 0,5 %
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés (pour le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général)	23,8 %	23 %	25,1 %	26 %	-
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	3,5 %	- 8,7 %	- 3,2 %	-	-
Performance de la Société ⁽⁴⁾					
Critère(s) financier(s)	EBITDA	EBITDA	EBITDA	Vs 2019	EBITDA
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	4 %	27 %	30,5 %	32,9 %	-

(1) Gérard Brémond a été Président du Conseil d'Administration de la Société jusqu'au 16 septembre 2022. Depuis le 16 septembre 2022, Georges Sampeur occupe ce poste. La rémunération perçue du 16 septembre au 30 septembre 2022 n'est pas suffisamment représentative. De même en raison du changement de Président du Conseil d'Administration, le périmètre n'est pas comparable d'une année à l'autre avant 2022.

(2) Olivier Brémond a été Directeur Général de la Société jusqu'au 2 septembre 2019. Yann Caillère a été Directeur Général de la Société du 2 septembre 2019 au 7 janvier 2021. Depuis le 7 janvier 2021 Franck Gervais occupe ce poste. De même en raison des changements de directeur général, le périmètre n'est pas comparable d'un exercice à l'autre avant 2022.

(3) La Société n'avait pas de salariés jusqu'en juin 2022.

(4) Les informations pour les années COVID n'étant pas comparables elles ne sont pas mentionnées.

3.6 Éléments de rémunération en capital

3.6.1 Options sur actions et actions gratuites

Politique d'attribution

La Société précise que, dans le cadre de son adhésion au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF :

- ◆ les plans d'actions gratuites sont généralement soumis à des conditions de performance ;
- ◆ les attributions d'actions gratuites aux mandataires sociaux prévoient toutes des conditions de performance ;
- ◆ la Société a prévu un dispositif d'association des salariés aux performances de l'entreprise (mise en place d'un accord de participation dérogatoire) ;
- ◆ les plans de souscription et d'achat d'actions sont soumis à des conditions de présence et/ou de performance, étant toutefois précisé que ces conditions peuvent, le cas échéant, faire l'objet de limitations ou de dérogations en fonction de circonstances particulières et motivées ;
- ◆ les mandataires sociaux se sont engagés à ne pas recourir à un mécanisme de couverture jusqu'à l'expiration de leur mandat ;
- ◆ conformément au Règlement intérieur, les mandataires sociaux sont astreints de respecter les périodes de fenêtres négatives couvrant (i) les 30 jours calendaires précédant la date de publication des comptes consolidés semestriels et annuels, ainsi que le jour de ces publications et (ii) les 15 jours calendaires précédant la date de publication du chiffre d'affaires trimestriel, ainsi que le jour de cette publication. Le calendrier de ces fenêtres négatives est préparé annuellement.

Plans d'options sur actions

Historique des plans d'options de souscription d'actions au 30 septembre 2025 (Tableau 8 de la nomenclature AMF)

À la clôture de l'exercice écoulé, aucune option de souscription d'actions n'est en cours de validité, étant précisé qu'il n'a été procédé, postérieurement à cette clôture, à aucune attribution d'options.

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque mandataire social par la Société et par toute société du Groupe (Tableau 4 de la nomenclature AMF)

Néant.

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque mandataire social (Tableau 5 de la nomenclature AMF)

Néant.

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

Néant.

3.6.2 Actions gratuites

Historique des plans d'actions gratuites (Tableau 9 de la nomenclature AMF)

	ADP 2022			ADP 2022-2
Nature des actions	Actions de préférence			Actions de préférence
Date d'Assemblée Générale	08/07/2022			30/09/2022
Date de Conseil d'Administration	03/10/2022	30/03/2023	24/05/2023	03/10/2022
Nombre total d'attributaires	15	2	2	1
Nombre total d'actions de préférence attribuées à l'origine	958	85	17	205
Nombre total d'actions préférence attribuées aux membres du Conseil d'Administration (en fonction au 30/09/2022)	320	-	-	-
Franck Gervais	320	-	-	-
Date de départ de la période d'acquisition	03/10/2022	30/03/2023	24/05/2023	03/10/2022
Date de fin de la période d'acquisition	03/10/2023 ⁽¹⁾	30/03/2024	24/05/2024	03/10/2023 ⁽¹⁾
Point de départ de la période de conservation	03/10/2023	30/03/2024	24/05/2024	03/10/2023
Durée de la période de conservation	3 ans			1 an
Conditions et critères d'attribution	Conditions de présence et conditions de performance pour la conversion en actions ordinaires ⁽²⁾			Conditions de présence et conditions de performance pour la conversion en actions ordinaires ⁽³⁾
Origine des actions ordinaires à attribuer	Conversion des actions de préférence en actions ordinaires existantes ou à émettre			Conversion des actions de préférence en actions ordinaires à émettre
Nombre d'actions de préférence annulées	60	-	-	-
Nombre d'actions de préférence attribuées définitivement	898	85	17	205 ⁽⁴⁾

(1) Le Directeur Général de la Société a constaté (i) le 3 octobre 2023 l'acquisition de 898 ADP 2022 et de 205 ADP 2022-2, (ii) le 4 avril 2024 l'acquisition de 85 ADP 2022 et (iii) le 24 mai 2024 l'acquisition de 17 ADP 2022.

(2) Le nombre d'actions de préférence susceptibles d'être converties sera fonction de l'atteinte de seuils de performance attachés à quatre critères (flux de trésorerie disponible – entendu comme la trésorerie figurant au bilan de la Société hors équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts) – pour 37,5 %, chiffre d'affaires net de l'activité Tourisme pour 18,75 %, niveau d'EBITDA de l'activité Groupe pour 18,75 %, et atteinte de cours moyens pondérés par les volumes cibles calculés sur 60 jours glissants pendant la période d'acquisition pour 25 %) évalués sur 3 périodes consécutives d'un an pour les trois premiers (exercice 2022/2023, exercice 2023/2024 et exercice 2024/2025, avec possibilité de rattrapage en cas de surperformance d'un critère au cours d'un exercice par rapport à la performance du même critère au cours de l'exercice précédent), et sur une période de trois ans pour le dernier.

Il est renvoyé aux résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 s'agissant des objectifs des critères susmentionnés.

(3) Les actions de préférence seront convertibles en actions ordinaires à l'issue de cette période de conservation à tout moment en cas d'atteinte des cours cibles ci-dessous jusqu'à l'issue d'une période de convertibilité de 5 ans (étendue à 7 ans en l'absence d'OPA sur la Société) :

– prix moyen pondéré par les volumes apprécié sur une période de 60 jours de 0,01 centime d'euros pour la première tranche, permettant de convertir les actions de préférences de ladite tranche en 7 500 000 actions ordinaires ;

– prix moyen pondéré par les volumes apprécié sur une période de 60 jours de 1,90 euro pour la deuxième tranche, permettant de convertir les actions de préférences de ladite tranche en 6 500 000 actions ordinaires ; et

– prix moyen pondéré par les volumes apprécié sur une période de 60 jours de 2,25 euros pour la troisième tranche, permettant de convertir les actions de préférences de ladite tranche en 6 500 000 actions ordinaires.

(4) Le 13 novembre 2024, le Conseil d'Administration a constaté la conversion automatique de 75 ADP 2022-2 de Monsieur Gérard Brémond en 7 500 000 actions ordinaires nouvelles de la Société du fait de l'atteinte du cours cible de la première tranche au cours de la période de convertibilité.

LTIP (au bénéfice de managers du Groupe)

Nature des actions		Actions ordinaires			
Date d'Assemblée Générale		16/02/2023			
Date de Conseil d'Administration		30/03/2023	28/09/2023	26/10/2023	02/12/2024
Nombre total d'attributaires		90	1	1	95
Nombre total d'actions attribuées		1 664 190	36 300	36 300	3 738 810
Nombre total d'actions attribuées aux administrateurs		-	-	-	-
Nombre total d'actions attribuées au Directeur Général		-	-	-	-
Date de départ de la période d'acquisition		30/03/2023	28/09/2023	26/10/2023	02/12/2024
Date de fin de la période d'acquisition		30/09/2026	30/09/2026	30/09/2026	02/12/2026
Durée de la période de conservation		Pas de période de conservation			
Conditions et critères d'attribution		Conditions de présence et conditions de performance ⁽¹⁾			
Origine des actions à attribuer		Actions ordinaires existantes ou à émettre			
Nombre d'actions annulées ⁽²⁾		510 000			
Nombre d'actions attribuées définitivement		-	-	-	-

(1) L'attribution définitive des actions est fonction d'une condition de présence et de l'atteinte de seuils de performance attachés à trois critères (flux de trésorerie Groupe pour 50 %, chiffre d'affaires net de l'activité Tourisme pour 25 %, niveau d'EBITDA de l'activité Groupe pour 25 %) évalués sur trois périodes consécutives d'un an (exercice 2022/2023, exercice 2023/2024 et exercice 2024/2025).

Le 30 novembre 2023, à l'occasion de l'arrêté des comptes de l'exercice 2022/2023, le Conseil d'Administration a procédé à la revue des conditions de performances de la première période et, sur la base des rapports de son Comité d'Audit et de son Comité des Rémunérations et des Nominations, a pu constater leur satisfaction intégrale.

Le 2 décembre 2024, à l'occasion de l'arrêté des comptes de l'exercice 2023/2024, le Conseil d'Administration a procédé à la revue des conditions de performances de la deuxième période et, sur la base des rapports de son Comité d'Audit et de son Comité des Rémunérations et des Nominations, a pu constater leur satisfaction intégrale.

Le 2 décembre 2025, à l'occasion de l'arrêté des comptes de l'exercice 2024/2025, le Conseil d'Administration a procédé à la revue des conditions de performances de la troisième période et, sur la base des rapports de son Comité d'Audit et de son Comité des Rémunérations et des Nominations, a pu constater leur satisfaction intégrale.

(2) Le Conseil d'Administration dispose de la faculté d'attribuer à nouveau, à toute personne satisfaisant à la définition de « Bénéficiaire » au sens du règlement du plan et à toute époque qu'il appréciera, tout ou partie des actions attribuées à un « Bénéficiaire » qui en aurait perdu le bénéfice avant l'échéance de leur période d'acquisition pour quelque raison que ce soit.

Actions gratuites attribuées à chaque mandataire social

Tableau sur les actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif (Tableau 6 de la nomenclature AMF)

	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Franck Gervais, Directeur Général	Plan ADP 2022	320 soit 1,26 % du capital social complètement dilué à la date de réalisation définitive des Opérations de Restructuration	0,544	03/10/2023	03/10/2026	Conditions de performance pour les conversions des ADP ⁽¹⁾

(1) Le nombre d'actions de préférence susceptibles d'être converties sera fonction de l'atteinte de seuils de performance attachés à quatre critères (flux de trésorerie disponible – entendu comme la trésorerie figurant au bilan de la Société hors équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts) – pour 37,5 %, chiffre d'affaires net de l'activité Tourisme pour 18,75 %, niveau d'EBITDA de l'activité Groupe pour 18,75 %, et atteinte de cours moyens pondérés par les volumes cibles calculés sur 60 jours glissants pendant la période d'acquisition pour 25 %) évalués sur trois périodes consécutives d'un an pour les trois premiers (exercice 2022/2023, exercice 2023/2024 et exercice 2024/2025, avec possibilité de rattrapage en cas de surperformance d'un critère au cours d'un exercice par rapport à la performance du même critère au cours de l'exercice précédent), et sur une période de trois ans pour le dernier.

Le 30 novembre 2023, à l'occasion de l'arrêté des comptes de l'exercice 2022/2023, le Conseil d'Administration a procédé à la revue des conditions de performances de la première période et, sur la base des rapports de son Comité d'Audit et de son Comité des Rémunérations et des Nominations, a pu constater la satisfaction intégrale des conditions liées aux critères flux de trésorerie, chiffre d'affaires net de l'activité Tourisme et niveau d'EBITDA.

Le 2 décembre 2024, à l'occasion de l'arrêté des comptes de l'exercice 2023/2024, le Conseil d'Administration a procédé à la revue des conditions de performances de la deuxième période et, sur la base des rapports de son Comité d'Audit et de son Comité des Rémunérations et des Nominations, a pu constater leur satisfaction intégrale des conditions liées aux critères flux de trésorerie, chiffre d'affaires net de l'activité Tourisme et niveau d'EBITDA.

Le 2 décembre 2025, à l'occasion de l'arrêté des comptes de l'exercice 2024/2025, le Conseil d'Administration a procédé à la revue des conditions de performances de la troisième période et, sur la base des rapports de son Comité d'Audit et de son Comité des Rémunérations et des Nominations, a pu constater leur satisfaction intégrale des conditions liées aux critères flux de trésorerie, chiffre d'affaires net de l'activité Tourisme et niveau d'EBITDA.

À la date du Document d'enregistrement universel, seul le premier des trois paliers de la condition de performance liée au cours de Bourse a été atteint. Il est renvoyé aux résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 s'agissant des objectifs des critères susmentionnés.

Actions gratuites devenues disponibles durant l'exercice 2024/2025 pour chaque mandataire social

Néant.

Actions gratuites attribuées aux 10 premiers salariés non-mandataires sociaux (information globale)

Actions de performance attribuées durant l'exercice aux 10 premiers salariés non-mandataires sociaux dont le nombre d'actions attribuées gratuitement est le plus élevé

À ce titre, le conseil d'administration en date du 2 décembre 2024 a attribué 417 400 actions.

3.6.3 Autres éléments et engagements

3.6.3.1 Prêts et garanties accordés par Pierre et Vacances SA

Aucun prêt ni garantie n'a été accordé par Pierre et Vacances SA aux membres du Comité de Direction Générale Groupe ni à ceux du Conseil d'Administration.

3.6.3.2 Intérêt des dirigeants dans le capital de Pierre et Vacances SA

À la date du Document d'enregistrement universel, Georges Sampeur, Président du Conseil d'Administration détient 1 954 008 actions par l'intermédiaire de sa société Financière Gaspard SARL.

Il n'existe, au 30 septembre 2025, aucune convention, accord ou partenariat conclu entre la Société et le dirigeant mandataire social ou les membres du Conseil d'Administration et relatif à une restriction concernant la cession dans un laps de temps de leur participation.

3.6.3.3 Information privilégiée – opérations sur titres

Les administrateurs sont tenus, en raison de la connaissance particulière qu'ils ont de la Société, de ses projets, de ses résultats, à une stricte vigilance dans leurs opérations sur les titres de la Société.

Les administrateurs s'engagent à conserver sous la forme nominative pendant toute la durée de leur mandat les actions acquises lors de leur entrée en fonction ; ils s'engagent également à inscrire sous la forme nominative toutes les actions acquises ultérieurement.

Les administrateurs s'engagent plus généralement à respecter strictement les recommandations AMF relatives à la déclaration par les mandataires sociaux des transactions effectuées sur les titres de leur Société.

Afin de permettre à Pierre et Vacances SA de respecter elle-même ces recommandations AMF, les administrateurs doivent déclarer à l'AMF et à Pierre et Vacances SA les transactions effectuées sur leurs titres dans les trois jours de leur réalisation, étant rappelé que l'obligation de déclaration ne s'applique pas lorsque le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est inférieur à 20 000 euros.

De plus, le Règlement intérieur du Conseil d'Administration prévoit que les administrateurs, outre pendant la période précédant la publication de toute information privilégiée dont ils ont connaissance, sont tenus de s'abstenir de toute opération sur les titres pendant les 30 jours qui précèdent la publication des résultats annuels et semestriels et pendant les 15 jours qui précèdent la publication du chiffre d'affaires trimestriel. Le jour de la publication des informations concernées est également frappé d'abstention.

3.6.3.4 Autres titres donnant accès au capital accordés aux dirigeants

Néant.

État récapitulatif des opérations sur les titres de la Société

État récapitulatif des opérations sur les titres de la Société mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier réalisées au cours du dernier exercice

Déclarant	Nature de l'opération	Instruments financiers	Date de l'opération	Volume	N° de déclaration
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	25/02/2025	526 551	2025DD1022125
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	24/02/2025	15 394	2025DD1022118
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	18/12/2024	320 000	2024DD1011868
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	17/12/2024	585 136	2024DD1011695
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	13/12/2024	365 000	2024DD1011217
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	13/12/2024	1 577 000	2024DD1011201
					2024DD1010914 (annule et remplace l'information 1010461 publiée le 10/12/2024)
Financière Gaspard ⁽¹⁾	Acquisition sur Euronext	Actions	05/12/2024	720 000	
Fidera Limited	Acquisition sur Euronext	Actions	25/10/2024	41 740	2024DD1002713

(1) Personne morale liée à Georges Sampeur, Président du Conseil d'Administration.

3.7 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital

Un tableau récapitulatif des délégations et autorisations, en cours de validité, qui ont été accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires au Conseil d'Administration notamment en matière d'augmentation de capital, ainsi que des utilisations qui en ont été faites, figure ci-après.

Type d'autorisation	Résolution	Objet résumé	Date de l'Assemblée Générale	Durée de l'autorisation	Montant nominal ou exprimé en % maximum de l'autorisation	Utilisations au 30/09/2025 (sauf mention contraire)
Attribution à titre gratuit d'actions ordinaires	13	Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires, existantes ou nouvelles de la Société au profit de membres du personnel salarié et/ou de mandataires sociaux du Groupe, avec renonciation de plein droit des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription	16 février 2023	38 mois	1,2 % du capital social	Le Conseil d'Administration faisant usage de ladite autorisation a attribué, le 2 décembre 2024, 3 738 810 Actions ordinaires.
Augmentation de capital	10	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration pour augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres	8 février 2024	26 mois	Augmentation de la valeur nominale unitaire des actions existantes de 0,01 euro à 0,10 euro	Le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette délégation
Rachat d'actions	20	Autorisation consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société dans le cadre du dispositif prévu à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce	13 février 2025	18 mois	8 euros par action 10 % du nombre total des actions composant le capital social de la Société	Le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette autorisation

3.8 Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange (article L. 22-10-11 du Code de commerce)

Structure du capital de la Société

Les renseignements relatifs à la structure du capital de Pierre et Vacances sont présentés en page 19 du Document d'enregistrement universel.

Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions

Les statuts de la Société prévoient une obligation d'information à la charge de toute personne qui viendrait à détenir un pourcentage du capital ou des droits de vote, égal ou supérieur à 5 % ou à un multiple de ce pourcentage. En cas de non-respect de cette obligation d'information et à la demande d'un ou de plusieurs actionnaires détenant 5 % au moins du capital, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées de droit de vote dans les conditions prévues par la loi. Ce mécanisme est décrit en page 16 du Document d'enregistrement universel.

Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance

L'actionnariat de Pierre et Vacances est détaillé en page 20 du Document d'enregistrement universel.

Titres comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Néant.

Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

Néant.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les statuts de la Société dans ces domaines ne dérogent pas aux principes généralement admis en matière de société anonyme.

Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

La synthèse des délégations en cours accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires en date du 13 février 2025 est présentée au point 3.7 ci-dessus. L'autorisation de rachat de ses propres actions dont bénéficie actuellement la Société exclut tout rachat en période d'offre publique sur les titres de la Société.

Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Les contrats de financement de Pierre et Vacances en tant qu'emprunteur sont, comme il est d'usage, généralement assortis de clauses de changement de contrôle permettant aux établissements prêteurs d'exiger le remboursement de la dette en cas d'occurrence d'un changement de contrôle.

D'autres contrats de financement existants peuvent comporter des clauses de changement de contrôle, notamment au niveau des filiales.

Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant.

3.9 Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société

Il n'existe aucune convention intervenue, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la Société et, d'autre part, une

autre société que la Société contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

3.10 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Les informations détaillées concernant les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale figurent aux statuts de la Société (Titre V – Assemblées Générales), disponibles sur le site Internet de la Société, et font également l'objet d'un rappel en page 16 du présent Document d'enregistrement universel.

En application de l'article 16 des statuts, tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit, sur

justification de son identité et de sa qualité, de participer aux Assemblées Générales sous la condition d'une inscription en compte des titres, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée Générale à zéro heure (heure de Paris). L'inscription dans les comptes de titres aux porteurs tenus par l'intermédiaire habilité est constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier conformément aux dispositions légales et réglementaires.

3.11 Conventions réglementées

3.11.1 Conventions réglementées soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale du 12 février 2026

Néant.

3.11.2 Conventions réglementées approuvées par l'Assemblée Générale et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice 2024/2025

Accord de partenariat, Pierre et Vacances/Pastel Développement, consistant en un accord-cadre relatif au développement de nouvelles implantations du Groupe PVCP par la Foncière (sans exclusivité de part et d'autre), l'« Accord »

L'Accord a pour objet d'organiser les termes et conditions du partenariat de développement des projets prioritaires et d'autres projets portant sur des actifs immobiliers listés ou non dans le plan d'affaires de Pastel Asset Management relatif à la Foncière, portant sur toute résidence, hôtel, écovillage et toute autre forme d'hébergement touristique existant ou à construire en vue de les donner à bail au Groupe.

Pacte d'associés relatif à la société Pastel Asset Management

Les associés de Pastel Asset Management : la Société, Aream et SITI SA sont convenues de conclure un pacte à l'effet notamment de fixer (i) les règles de gouvernance de Pastel Asset Management, (ii) les principes applicables au transfert des titres et (iii) plus généralement leurs droits et obligations en leur qualité d'associés.

Prêt d'actionnaires, Pierre et Vacances/ Pastel Asset Management

Par cette convention, la Société, actionnaire à hauteur de 15 % de Pastel Asset Management consent à celle-ci une avance en compte courant sous forme de prêt intra-groupe d'un montant total en principal de deux millions d'euros pour lui permettre de financer ses frais initiaux de fonctionnement (le « **Prêt** »).

Le montant en principal du Prêt portera intérêt à compter de la date de mise à disposition des fonds à un taux d'intérêt de 3 % par an.

L'intégralité du Prêt devra être remboursée par l'emprunteur, ainsi que tous intérêts courus, et le cas échéant, tout intérêt capitalisé, au plus tard le 8 décembre 2027.

3.11.3 Procédure d'évaluation des conventions courantes

Conformément à l'article L. 22-10-12, du Code de commerce lors de sa séance du 25 novembre 2019, le Conseil d'Administration a mis en place une procédure interne d'évaluation régulière, en présence des Commissaires aux Comptes, des conditions de conclusion des conventions courantes.

Les conditions des conventions qualifiées de courantes et conclues à des conditions normales sont évaluées chaque année par le Conseil d'Administration lors de la réunion appelée à arrêter les comptes de l'exercice écoulé, soit le 2 décembre 2025.

Cette procédure prévoit également l'abstention de toute personne, directement ou indirectement, intéressée lors du vote du Conseil sur cette procédure ou sur son application.

3.12 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 30 septembre 2025

À l'assemblée générale de la société PIERRE ET VACANCES,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

◆ Avec la société Pastel Asset Management dont votre société détient 15 % du capital et des droits de vote

Personne concernée :

M. Grégory Soppelsa, administrateur de votre société et président de la société Atream, elle-même directeur général de la société Pastel Asset Management.

Dans le cadre des opérations de restructuration, il a notamment été convenu la constitution d'une nouvelle société entre M. Gérard Brémond, la société Atream, votre société et la société Pastel Asset Management aux fins de réaliser des prestations de gestion d'actifs pour le compte de la société foncière Pastel Développement, et de sélectionner et de proposer à cette dernière l'acquisition d'actifs touristiques existants ou à construire destinés à être loués par les sociétés du groupe Pierre et Vacances. La société Pastel Asset Management a été immatriculée au RCS le 9 août 2022.

Nature, objet et modalités des conventions

◆ Prêt d'actionnaires conclu le 9 décembre 2022

Par cette convention autorisée par votre conseil d'administration du 29 novembre 2022 et signée le 9 décembre 2022, votre société a consenti à la société Pastel Asset Management une avance en compte courant sous la forme d'un prêt intra-groupe d'un montant total en principal de deux millions d'euros, pour lui permettre de financer ses frais initiaux de fonctionnement.

Le montant en principal du prêt porte intérêts à compter de la date de mise à disposition des fonds à un taux d'intérêt de 3 % par an.

L'intégralité du prêt devra être remboursée par l'emprunteur, ainsi que tous intérêts courus, et le cas échéant, tout intérêt capitalisé, au plus tard le 8 décembre 2027.

Le montant des intérêts supportés par la société Pastel Asset Management au cours de l'exercice écoulé s'élève à 58 323,67 euros

◆ Pacte d'associés du 30 novembre 2022

Les associés de la société Pastel Asset Management (votre société, la société Atream et la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (S.I.T.I.)) ont autorisé et conclu le 30 novembre 2022 un pacte à l'effet notamment de fixer (i) les règles de gouvernance de la société Pastel Asset Management, (ii) les principes applicables au transfert des titres et (iii) plus généralement leurs droits et obligations en leur qualité d'associés.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

◆ Avec la société Pastel Développement du 30 novembre 2022

Personne concernée :

M. Grégory Soppelsa, administrateur de votre société et président de la société Atream, elle-même gérante de la société Pastel Développement.

Dans le cadre des opérations de restructuration, il avait, notamment, été convenu d'externaliser le financement de l'activité immobilière de votre société via une société foncière devant être constituée par la société Atream, dédiée entre autres à l'acquisition et à la gestion des futures implantations du groupe (la « Foncière » ou « Pastel Développement »). La société Pastel Développement a été immatriculée au R.C.S. de Paris le 9 août 2022.

Nature, objet et modalités de la convention :

L'accord de partenariat entre votre société et la société Pastel Développement, signé le 30 novembre 2022 et autorisé lors du conseil d'administration du 29 novembre 2022, consiste en un accord-cadre relatif au développement de nouvelles implantations du groupe Pierre et Vacances par la société Pastel Développement (sans exclusivité de part et d'autre).

L'accord a pour objet d'organiser les termes et conditions du partenariat de développement des projets prioritaires et d'autres projets portant sur des actifs immobiliers listés ou non dans le plan d'affaires de la société Pastel Asset Management relatif à la société Pastel Développement portant sur toute résidence, hôtel, écovillage et toute autre forme d'hébergement touristique existant ou à construire en vue de les donner à bail au groupe.

Aucune opération relative à cet accord n'a été réalisée au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2025.

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

Les commissaires aux comptes

GRANT THORNTON
Membre français de Grant Thornton International
Ludivine MALLET
Associée

ERNST YOUNG et Autres
Sébastien HUET
Associé



RAPPORT DE DURABILITÉ

4

4.1	Introduction du rapport de durabilité	92	4.3.4	Préserver la biodiversité et sensibiliser les clients à la nature (ESRS E4)	140
4.1.1	Information sur le rapport de durabilité	92	4.3.5	Améliorer la gestion des déchets (ESRS E5)	144
4.1.2	Stratégie, chaîne de valeur et Gouvernance	92	4.3.6	Approche du Groupe concernant la Taxonomie Européenne	149
4.1.3	Impacts, risques et opportunités de la stratégie RSE du Groupe	98	4.4	Gouvernance	159
4.1.4	Cadre légal	102	4.4.1	Accompagner les activités au service d'une démarche éthique et responsable (ESRS G1)	159
4.1.5	Gestion des risques et contrôles internes de l'information en matière de durabilité	103	4.5	Note méthodologique	165
4.2	Social	104	4.5.1	Données sociales	165
4.2.1	Développer le capital humain (ESRS S1 & S2)	104	4.5.2	Données environnementales	167
4.2.2	Contribuer au dynamisme des territoires (ESRS S3)	122	4.5.3	Données gouvernance	171
4.2.3	Associer les clients aux actions du Groupe (ESRS S4)	124	4.6	Lexique	173
4.3	Environnement	127	4.7	Annexes	177
4.3.1	Accélérer la transition écologique (ESRS E1)	127	4.8	Rapport d'assurance	191
4.3.2	Prévenir la pollution de l'eau et maîtriser les rejets de substances préoccupantes (ESRS E2)	135		Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 30 septembre 2025	191
4.3.3	Protéger les ressources en eau (ESRS E3)	137			

Thème	Sous thème	Indicateurs	Scope	2023/2024	2024/2025	2023/2024 vs 2024/2025	2024/2025 vs base line
Accélérer notre transition écologique							
ESRS E1 4.3.1	Carbone I-RO	Émissions Scope 1&2 (tCO ₂ eq) - Obj -51% en 2030 - Base 2019 : 139,529 tCO ₂ eq	PVCP	119 150	113 936	- 4 %	- 18 %
		Émissions Scope 3 (tCO ₂ eq) - Base 2019 : 999 504 tCO ₂ eq	PVCP	944 922	960 584	+ 1,66 %	- 4 %
		Émissions Scope 3 ⁽¹⁾ (tCO ₂ eq) - Obj -27,5% en 2030 - Base 2019 : 84 324 tCO ₂ e vs 2019	PVCP	86 799	108 250	+25 %	+ 28 %
		Part d'énergies vertes (sur base des consommations brute)	CP	28%	28%	-	-
		100 % d'électricité verte à l'horizon 2025 (sur la consommation totale d'électricité)	CP	100%	100%	-	100 %
	Energie I-I+R	- 15 % la consommation d'énergie/nuitée en 2025 par rapport à 2019 (170,9 kWh/nuitée d'héberg.)	CP	149	152	+ 2%	- 11 %
		- 15 % la consommation totale d'énergie en 2025 par rapport à 2019 (765 253 MWh)	CP	711 079	720 367	+ 1%	- 6%
		- 10 % la consommation d'énergie/nuitée en 2025 par rapport à 2022 (41kWh/nuitée d'héberg.)	PV	35	35	- 2%	- 16 %
		- 10 % la consommation totale d'énergie en 2025 par rapport à 2022 (112 951 MWh)	PV	100 058	98 452	- 2 %	- 13 %
	Eau I-R	- 16 % les consommations d'eau/nuitée en 2025 par rapport à 2019 (0,92 m ³ /nuitée d'héberg.)	CP	0,87	0,90	+ 4 %	- 12 %
ESRS E3 4.3.3		- 8 % les consommations d'eau/nuitée en 2025 par rapport à 2019 (0,582 m ³ /nuitée d'héberg.)	PV	0,47	0,46	- 2 %	- 21 %
ESRS E4 4.3.4	Biodiversité I-I+R	100 % des Domaines ayant un plan de gestion écologique en 2027 <i>Changement de méthode de calcul</i>	CP	n.c	41%	-	41 %
		100 % de sites offrant des activités nature	CP	41 %	48 %	+ 17 %	48 %
		100 % des club enfant proposant une activité nature	PV	100 %	100 %	-	100 %
		100 % des nouveaux projets portent une certification de construction	PVCP	100 %	100 %	-	100 %
ESRS E5 4.3.5	Déchets I-R	70 % de déchets triés en phase d'exploitation	CP	61 %	58 %	- 4,9 %	83 %
ESRS S4 4.2.3	Clients O	100 % de sites labellisés Clef Verte	CP	100 %	100 %	-	100 %
		100 % de sites labellisés Clef Verte dont le stock à bail est >55% ou déjà labellisé d'ici 2030	PV FR	71 %	84 %	+ 18 %	84 %
		70 % d'étiquette environnementale pour les campings	Campings maeva	36 %	71 %	+ 97 %	100 %
		100 % des sites certifiés ISO 14001 et ISO 50001	CP	100 %	100 %	-	100 %

(1) sur les catégories fuel and energy-related activities, waste generated in operations, business travel, employee commuting, use of sold products, franchises and investments.

Thème	Sous thème	Indicateurs	Scope	2023/2024	2024/2025	2023/2024 vs 2024/2025	2024/2025 vs base line
Engager nos collaborateurs							
ESRS S1 ESRS S2 4.2.1	Égalité de traitement et des chances I-I+RO	Nombre de COMEX/CODIR composés d' <i>a minima</i> 30 % de femmes	PVCP	2 sur 5	4 sur 5	+ 300 %	-
		Part de femmes dans le Top Management	PVCP	34 %	37 %	+ 8,8 %	-
		100 % des collaborateurs en CDI sensibilisés aux enjeux RSE	PVCP	15 %	89 %	+ 493 %	89 %
		Taux de sortie des collaborateurs	PVCP	n.c	16 %	-	-
		Taux de retour des saisonniers	PV	45,2 %	46 %	+ 1,8 %	-
	Conditions de travail I-I+RO	Engagement des collaborateurs / e-NPS	PVCP	13	32	+ 19	-
	Santé / Sécurité I-R	Taux de fréquence des accidents	PVCP	29,1	26,2	- 3,1	-
		Taux de gravité des accidents	PVCP	1,5	1,4	- 0,1	-
Contribuer au dynamisme des territoires							
ESRS S3 4.2.2	Communautés affectées I-I+R	100 % des sites promeuvent les atouts touristiques locaux	PVCP	100 %	100 %	-	100 %

Légende :

I - : Impact négatif**R** : Risque**I +** : Impact positif**O** : Opportunité

4.1 Introduction du rapport de durabilité

4.1.1 Information sur le rapport de durabilité

4.1.1.1 Périmètre du rapport de durabilité

Ce rapport de durabilité présente les principaux impacts, risques et opportunités environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) du Groupe, ainsi que ses principaux engagements. Il s'inscrit dans une démarche de transparence vis-à-vis de l'ensemble des parties prenantes présente dans sa chaîne de valeur comme les investisseurs, les clients, les collaborateurs, les fournisseurs, les propriétaires et la société civile. Ce rapport est établi conformément à la nouvelle réglementation *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD) visant à harmoniser et améliorer la qualité des informations de durabilité publiées par les entreprises européennes. Le périmètre de *reporting* quantitatif couvre l'ensemble des *Business Lines* détenues à plus de 50 % par le Groupe au 30 septembre 2025 (Pierre & Vacances, Center Parcs, maeva). Il n'est pas aligné avec le périmètre financier. De plus, la Business Line Adagio produira son propre rapport de durabilité. Il peut exister des différences de périmètre (données exclues ou incluses) au sein d'une même thématique (environnement, social, gouvernance). Par exemple, Senioriales sont uniquement intégrées dans les données sociales. Dans ce cas, le périmètre retenu et les critères associés seront explicités dans chaque section et détaillé dans la note méthodologique (4.5).

Pierre & Vacances, pour le scope Espagne uniquement, est intégré au périmètre de *reporting* quantitatif à l'exception de certains indicateurs spécifiques (santé sécurité et formation) comme précisé dans la note méthodologique (4.5). Concernant la partie qualitative, leurs politiques, plans d'action et objectifs ne sont pas détaillés. Cette exclusion s'explique par une équipe locale restreinte ne permettant pas de documenter de manière exhaustive les dispositifs en place. Le Groupe prévoit de travailler l'année prochaine à l'intégration de Pierre & Vacances pour l'Espagne pour l'ensemble du rapport.

L'année de référence est l'année fiscale du Groupe, soit du 1^{er} octobre 2024 au 30 septembre 2025.

4.1.1.2 Informations générales à propos du rapport de durabilité

Le Groupe suit les horizons temporels définis dans l'ESRS 1, en appliquant les définitions suivantes :

- ♦ horizon temporel à court terme : la période de *reporting* ;
- ♦ horizon temporel à moyen terme : jusqu'à cinq ans à compter de la fin de la période de *reporting* ;
- ♦ horizon temporel à long terme : plus de cinq ans.

Concernant les estimations dans la chaîne de valeur, des éléments méthodologiques sont précisés le cas échéant lorsque des indicateurs sont estimés à l'aide de sources indirectes (moyennes sectorielles, bases de données, etc.) et ces informations sont mentionnées directement à proximité de l'indicateur concerné. De même, lorsque des incertitudes existent sur les estimations ou les résultats, les détails méthodologiques nécessaires sont fournis soit dans la note méthodologique (4.5), soit lors de la présentation de l'indicateur. Ce rapport constituant le premier exercice de durabilité du Groupe au format de la CSRD, aucun changement n'est à signaler dans la préparation ou la présentation des informations.

Le Groupe n'a pas fait le choix d'omettre une information spécifique correspondant à la propriété intellectuelle, au savoir-faire ou aux résultats d'une innovation ainsi qu'au recours de l'exemption de publication d'informations sensibles dans le cadre de ce rapport. De plus, aucune erreur significative concernant une période antérieure n'a été identifiée et n'est à signaler. Enfin, toutes les données présentées sont contrôlées selon la législation nationale en vigueur. En complément, des vérifications et validations sont réalisées dans le cadre des certifications ISO de Center Parcs et du label Clef Verte le cas échéant (4.2.3.3).

4.1.2 Stratégie, chaîne de valeur et Gouvernance

4.1.2.1 Un Groupe engagé pour un tourisme à impact positif

4.1.2.1.1 Une feuille de route au cœur du plan *Beyond ReInvention*

L'activité et le modèle économique du Groupe sont présentés dans le chapitre 1 du présent Document d'enregistrement universel. À travers son plan stratégique *Beyond ReInvention* lancé en 2024, le Groupe poursuit son ambition d'être le leader du tourisme de proximité réinventé et donne une place centrale à sa Raison d'Être « s'engager à ce que chacun redécouvre l'essentiel dans un environnement préservé ».

4.1.2.1.2 Une stratégie RSE créatrice de valeur

La démarche RSE a pour objectif de créer de la valeur partagée par et pour ses parties prenantes. Elle est fondée sur une analyse des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux, et vise à répondre à la fois aux risques et aux opportunités identifiés par le Groupe. L'ambition du Groupe est la suivante : agir pour un tourisme à impact positif, c'est-à-dire un tourisme créateur de valeur qui apporte des bénéfices aux territoires et participe à leur vitalité, concourt à la transition écologique du secteur et engage les collaborateurs ainsi que les clients.

La stratégie RSE prend forme dans une politique structurée autour de trois engagements déclinés en 11 axes opérationnels :

- ♦ accélérer la transition écologique en améliorant la durabilité du bâti neuf et en rénovation, en réduisant l'empreinte environnementale en exploitation et en impliquant les clients,

en menant la trajectoire carbone du Groupe, en protégeant la biodiversité et en sensibilisant les clients à la nature, en s'adaptant au changement climatique ;

- ♦ contribuer au dynamisme des territoires où nous sommes implantés en faisant rayonner leurs atouts, en renforçant les liens avec les parties prenantes locales et en développant des achats responsables dont la restauration ;

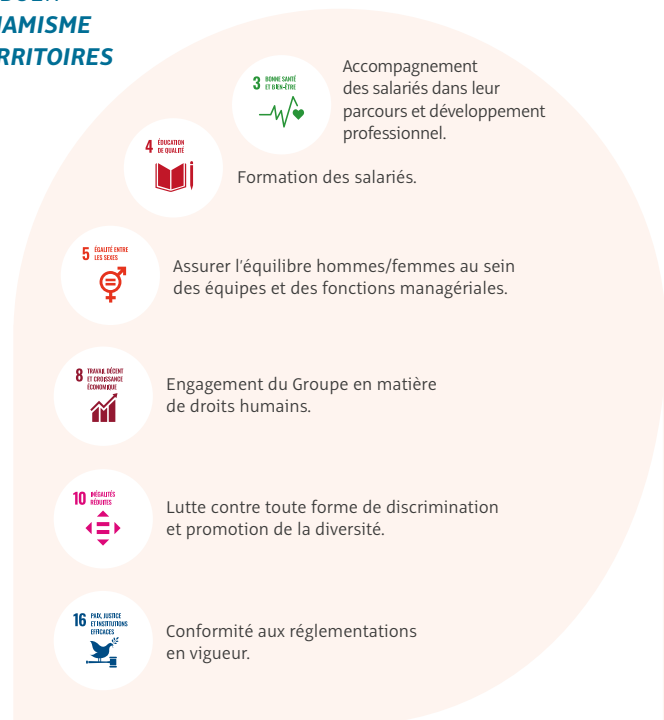
- ♦ engager les collaborateurs en développant le capital humain de tous les collaborateurs dans leur diversité, et en soutenant des actions solidaires autour des sites via la Fondation.

Au travers de sa démarche RSE, le Groupe contribue à 12 des 17 Objectifs du Développement Durable des Nations Unies, dont voici quelques exemples détaillés ensuite dans les ESRS thématiques.

CONTRIBUER AU DYNAMISME DES TERRITOIRES



ACCÉLÉRER NOTRE TRANSITION ÉCOLOGIQUE



ENGAGER NOS COLLABORATEURS

Cette démarche est déclinée auprès de chaque Business Line et adaptée à leur spécificité. Une feuille de route opérationnelle est co-construite par la Direction RSE Groupe et les *Business Lines* Pierre & Vacances, Center Parcs et maeva. Ces feuilles de route se déclinent de la manière suivante :

Pierre & Vacances

Engagement : Être là pour un tourisme local & bas carbone

- ◆ être là pour le client :
 - encourager les clients à réduire la distance et se rendre en vacances en train ou transport en commun,
 - favoriser les mobilités douces,
 - accompagner les propriétaires dans l'installation des bornes de recharge pour véhicules électriques,
 - sensibiliser les clients dès l'arrivée et tout au long de leur séjour,
 - accompagner les clients dans la réduction de leurs déchets ;
- ◆ être là pour longtemps :
 - piloter de manière réactive les consommations d'énergie et d'eau pour limiter les dérives,
 - déployer progressivement les énergies renouvelables,
 - améliorer la performance énergétique des résidences,
 - accompagner les propriétaires dans la rénovation énergétique de leur bien ;
- ◆ être là pour les territoires :
 - faciliter la découverte de la destination,
 - créer du lien et de l'impact social ou environnemental avec les partenaires,
 - inviter les clients à découvrir les destinations en hors saison pour limiter la tension sur les ressources et le surtourisme,
 - labelliser 100 % des résidences en gestion d'ici 2030 afin d'accélérer la transition et harmoniser les pratiques des sites,
 - favoriser l'insertion professionnelle et le recrutement local avec les acteurs de l'emploi des territoires ;
- ◆ être là pour les équipes :
 - sensibiliser 100 % des collaborateurs aux enjeux de la RSE et du tourisme,
 - déployer un parcours de formation adapté à chaque métier de l'exploitation pour renforcer les compétences en lien avec la transition écologique et sociale,
 - mesurer annuellement le bien-être au travail des collaborateurs et agir en fonction des résultats,
 - promouvoir l'inclusion, la diversité et l'égalité des chances à tous les niveaux de l'entreprise et à toutes les étapes de la vie professionnelle.

Center Parcs

Engagement : Inspirer chacun à préserver, partager et profiter de la nature ensemble

Une stratégie basée sur deux piliers fondamentaux avec des objectifs ambitieux pour 2028.

- ◆ humain :
 - être un employeur responsable dans un climat de confiance et respect mutuel,

- impliquant les équipes à remplir les obligations en matière de sécurité, de santé et d'environnement,
 - favoriser un lieu de travail diversifié, équitable et inclusif. Nous nous engageons à respecter les droits de l'homme dans toutes les activités et dans les relations d'affaires,
 - contribuer au développement socio-économique local,
 - sensibiliser les clients d'une manière amusante et ludique, et être un hôte responsable ;
- ◆ nature :
 - protéger et enrichir le capital naturel des sites, ainsi que définir un plan de management écologique,
 - limiter l'empreinte environnementale et contribuer à l'atténuation du changement climatique, en travaillant sur la performance du bâti et en développant des solutions en matière d'énergies renouvelables, et
 - limiter l'empreinte sur les ressources naturelles,
 - améliorer la gestion des déchets.

maeva

Engagement : Faire vivre des vacances tout sourire sans empêcher celui des générations futures

Pour cela, **maeva** entend participer activement à accélérer la transition écologique du secteur de la location de vacances. Sa stratégie se découpe en 3 volets :

- ◆ être engagés et responsables :
 - mesurer et travailler à réduire son empreinte carbone,
 - offrir un cadre de travail bienveillant qui permette à chacun de grandir,
 - former les collaborateurs pour permettre à chacun d'appréhender les défis sociaux et climatiques,
 - grandir dans la solidarité en participant aux actions de la Fondation du Groupe ;
- ◆ engager les vacanciers avec une plateforme de distribution qui facilite les vacances éco-responsables et inclusives :
 - faire émerger l'écologie comme un critère de choix sur les parcours de vente en valorisant les partenaires hébergeurs qui s'engagent dans la transition,
 - rendre possible les nouveaux usages pour des vacances décarbonées : création de nouvelles fonctionnalités et nouveaux services,
 - sensibiliser les vacanciers, sur le parcours de vente et sur les lieux de vacances par l'intermédiaire de Co2cotte (outil de calcul d'empreinte carbone des vacances) ;
- ◆ engager les partenaires hébergeurs avec une plateforme de services qui accompagne la transition écologique des hébergeurs :
 - partenaires hébergeurs particuliers : proposer des solutions clé en main pour faciliter la rénovation des résidences secondaires afin d'améliorer les performances commerciales et environnementales des sites,
 - partenaires campings : développer les Campings maeva, première chaîne de campings qui met à disposition à la fois un concept marketing et un accompagnement en transition.

4.1.2.1.3 Dialoguer avec toutes les parties prenantes

La démarche RSE du Groupe aspire à répondre aux attentes des parties prenantes. Pour ce faire, le Groupe a mis en place des modes de communication et d'échange spécifiques pour chacun d'entre eux afin de pouvoir, lorsque cela est nécessaire, prendre les mesures ou ajustements adéquats en termes de stratégie. Chaque partie prenante a également accès à de l'information concernant le Groupe via le site Internet, les réseaux sociaux, les publications telles que ce Document d'enregistrement universel ou encore les communiqués de presse.

Parties prenantes	Modes de communication	Prise en compte par le Groupe
Collaborateurs	Accord d'entreprise, efforts sur la formation, enquêtes de satisfaction, dispositifs d'alerte, code éthique	Prise en compte des résultats des enquêtes internes dans les politiques et process RH
Actionnaires et administrateurs	Réunions du Conseil d'Administration, Assemblée Générale	Revue des sujets RSE du Groupe pour en évaluer la pertinence et l'adéquation avec la stratégie du Groupe et ses avancées
Clients (8 millions)	Questionnaire de satisfaction, interaction avec les équipes sur site, sites Internet d'avis, service client	Pierre & Vacances élu meilleur service client de l'année ⁽¹⁾ dans la catégorie tourisme en France. Prise en compte des avis et des commentaires pour améliorer l'expérience client
Société civile	Fondation pour les Familles active dans 5 pays, réunions publiques, Comités consultatifs	Plus de 1 200 familles soutenues par la Fondation
Collectivités locales	Dialogue, concertations, réunions publiques, Comités de pilotage	Relations régulières avec le monde économique, les mairies et organismes publics locaux dans le cadre de l'exploitation des sites et lors de projets de développement
Fournisseurs et prestataires	Questionnaires, appels d'offres, audits, code de conduite fournisseur	Relations régulières entre acheteurs et fournisseurs Signature de la charte éthique du Groupe
Propriétaires et investisseurs institutionnels	Questionnaires de satisfaction, espace propriétaire en ligne, communications digitales	Relations régulières avec les propriétaires menées par la direction dédiée, en prenant en compte leurs retours

4.1.2.1.4 Mesurer et évaluer la performance extra-financière

Depuis plusieurs années, le Groupe mesure et évalue sa performance extra-financière grâce à des questionnaires internationalement reconnus. Les principaux sont le *CDP Climate Change* et *Water Security*, *EthiFinance* et *Vigeo*.

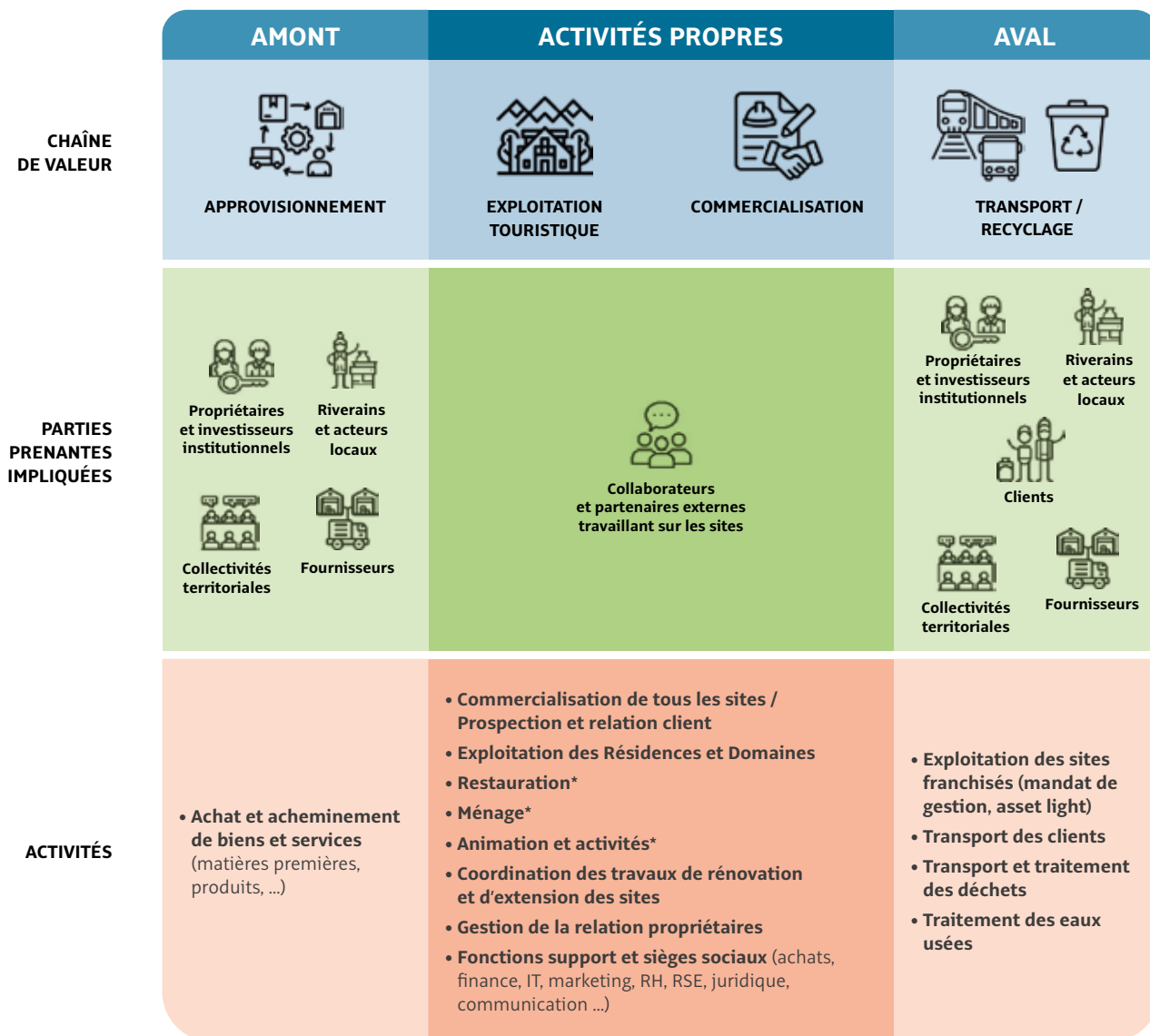
Les notes suivantes ont été attribuées au Groupe :



Les scores obtenus à ces questionnaires témoignent de l'effort du Groupe en matière de RSE et de prise en compte des événements liés au changement climatique ou à la raréfaction de la ressource eau.

(1) <https://www.escda.fr/palmares>

4.1.2.2 La chaîne de valeur du Groupe



* Activités sous traitées sur une partie des sites.

4.1.2.3 Le rôle des organes de Gouvernance

Les rôles du Conseil d'Administration et du COMEX sont décrits dans les chapitres 2 et 3 du présent Document d'enregistrement universel. La stratégie RSE du Groupe et des *Business Lines* ainsi que l'ensemble des enjeux majeurs, risques et opportunités font l'objet d'un suivi stratégique et opérationnel régulier par les Comités de Direction des *Business Lines*, le COMEX et par le Conseil

d'Administration via le Comité RSE (Chapitre 3 de l'URD). La Direction RSE Groupe est garante de l'avancée de cette stratégie aux côtés des *Business Lines*, garantes de l'atteinte des objectifs fixés. Le tableau ci-dessous présente comment la RSE est intégrée dans tous les niveaux du Groupe, assurant ainsi le déploiement et la mise en œuvre de la stratégie du Groupe et des *Business Lines*.



Le système d'intéressement et rémunération liés aux questions de durabilité est décrit dans le chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel.

4.1.3 Impacts, risques et opportunités de la stratégie RSE du Groupe

4.1.3.1 Analyse de double matérialité du Groupe

Le tableau ci-dessous reprend les sujets matériels pour le Groupe ainsi que les impacts, risques et opportunités (IRO) associés et leurs caractéristiques (financières, d'impact) définis pour ce premier rapport de durabilité.

S1 – PERSONNEL DE L'ENTREPRISE		
Le capital humain au cœur de l'offre de service du secteur du tourisme		
Enjeux	Matérialité	Description de l'IRO
Conditions de travail Culture d'entreprise Égalité de traitement et égalité des chances	I-	Conditions de travail impactées par un rythme décalé et des contrats courts ; atteinte à la santé/sécurité des collaborateurs ; non-respect de l'égalité de traitement et des chances
	I+	Création d'emplois répondant à une demande de flexibilité ; participation à l'épanouissement des collaborateurs (culture d'entreprise, diversité, inclusion, équité, formation, dialogue social)
	R	Risque financier lié au recrutement, à la formation, à la santé/sécurité des collaborateurs et à leurs attentes en termes d'égalité, d'équité, d'équilibre de vie et de dialogue social
	O	Rétention des collaborateurs par un climat social de qualité, une culture d'entreprise forte et des actions en faveur de la diversité et l'inclusion
S2 – TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR		
Prestation de certains services assurée par des partenaires externes (restauration, ménage...)		
Conditions de travail Égalité de traitement et égalité des chances	I-	Atteinte à la santé/sécurité des partenaires externes sur site
	I+	Professionnalisation et épanouissement des partenaires externes sur site
	R	Risque financier en cas de manquement aux mesures de santé/sécurité, conformité et de formation des partenaires externes sur site
S3 – COMMUNAUTÉS AFFECTÉES		
Contribution de l'activité touristique des sites à la vie socio-économique des territoires		
Droits économiques, sociaux et culturels des communautés	I-	Aggravation du surtourisme
	I+	Contribution au dynamisme économique et à la vie sociale locale
	R	Risque financier lié à une mauvaise relation avec les parties prenantes locales
S4 – CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX		
Attention portée à la santé/sécurité, l'information et l'inclusion des clients		
Santé / sécurité	I-	Atteinte à la santé/sécurité des clients
Inclusion des clients Protection des données	I+	Accès à des informations de qualité, une offre de séjours accessibles et une écoute active
Santé / sécurité	R	Risque financier lié à un défaut de santé/sécurité envers les clients
Inclusion des clients Protection des données	O	Attrait de l'offre touristique du Groupe par un positionnement responsable

E1 – CHANGEMENT CLIMATIQUE

Adaptation – Exposition des destinations touristiques à des aléas climatiques majeurs engendrés par le dérèglement climatique

Aléas physiques et transition	I-	Atteinte à la santé/sécurité en cas d'aléas climatiques majeurs
	R	Risque financier lié aux coûts engendrés par les risques climatiques et la potentielle dégradation de l'expérience client en cas d'aléas climatique
	O	Résilience du modèle d'exploitant touristique du Groupe face au changement climatique

Atténuation – Enjeux liés à la décarbonation du secteur du tourisme

Emissions de GES Scopes 1, 2 et 3	I-	Contribution au dérèglement climatique liée aux émissions de gaz à effet de serre du Groupe
	R	Risque financier lié au renforcement de la réglementation et aux attentes des parties prenantes en termes de contribution à la décarbonation du secteur du tourisme
	O	Attrait croissant des vacanciers pour un tourisme local, réduisant l'empreinte carbone de leurs vacances

Energie – Besoins énergétiques des installations touristiques

Consommations d'énergie	I-	Impact environnemental engendré par la production d'énergie pour fournir les besoins énergétiques des sites
	I+	Amélioration de la qualité du bâti liée aux rénovations énergétiques
	R	Risque financier lié aux coûts de la ressource énergétique, au renforcement des exigences réglementaires en termes de performance énergétique et à l'exigence croissante d'efficacité énergétique des bâtiments

E2/E3 – EAU ET POLLUTION DE L'EAU

Place centrale de la ressource en eau dans l'offre touristique du Groupe

Consommations d'eau Pollution de l'eau Substances préoccupantes	I-	Impact environnemental lié à la consommation, à la pollution ou au prélèvement excessif d'eau
	R	Risque financier lié à la gestion et à la dépendance à la ressource en eau, au renforcement des exigences réglementaires en termes de qualité de l'eau et en cas de pollution

E4 – BIODIVERSITÉ ET ÉCOSYSTÈMES

Importance de la qualité des espaces naturels dans lesquels les sites sont implantés (mer, montagne, campagne)

État de la biodiversité, des services écosystémiques et état des espèces	I-	Détérioration des espaces naturels lors de l'exploitation, la construction ou l'extension de site
État de la biodiversité et des espèces	I+	Effort de préservation de la biodiversité (entretien, sensibilisation des clients)
État de la biodiversité, des services écosystémiques et des espèces	R	Risque financier lié à la gestion des espaces verts, au renforcement des exigences réglementaires, et à la dépendance de l'offre touristique à la qualité des espaces naturels

E5 – UTILISATION DES RESSOURCES ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Production de déchets liés au séjour des vacanciers et aux travaux de maintenance et de rénovation

Gestion des déchets	I-	Impact environnemental lié à la production de déchets
	R	Risque financier lié à la gestion des déchets et au renforcement des exigences réglementaires

G1- GOUVERNANCE**Enjeu lié au bien-être animal en lien avec l'offre de restauration ou les activités impliquant des animaux**

Bien-être animal	R	Risque financier en lien avec une sensibilité croissante des clients sur le bien-être animal

Enjeu lié à l'éthique des affaires

Autres droits liés au travail	I-	Atteinte à la réputation des lanceurs d'alerte et perte de confiance des collaborateurs et des clients
Protection des données		
Protection des lanceurs d'alerte	R	Risque financier lié à des fait de corruption, un manque de protection des lanceurs d'alerte, ou une mauvaise gestion des données personnelles
Corruption		

Actions solidaires via la Fondation du Groupe

Fondation	I+	Soutien aux associations en faveur des familles fragilisées

Gestion de la relation fournisseurs

Relation fournisseur	R	Risque financier lié à une mauvaise gestion de la relation fournisseurs

SUJETS NON MATÉRIELS

E2 : Pollution de l'air, des sols et substances extrêmement préoccupantes

E3 : Ressources marines

E5 : Economie circulaire

Légende :

I- : Impact négatif**R** : Risque financier**I+** : Impact positif**O** : Opportunité financière

Les éléments relatifs à l'horizon temporel, la chaîne de valeur et la manière dont le Groupe fait face aux enjeux majeurs ou exploite les opportunités sont détaillés dans les sections Actions de chaque ESRS thématique. De même, la manière dont ces enjeux majeurs affectent les parties prenantes, les liens existant entre ces enjeux, la stratégie et le modèle économique du Groupe sont précisés dans les sections impacts, risques et opportunités de chaque ESRS thématique. Une analyse des risques de transition auxquels les sites pourraient être exposés sera menée par le Groupe. Elle permettra par ailleurs d'évaluer la capacité de résilience du modèle économique. À ce stade, le Groupe n'est pas en mesure de publier, pour cette première année, les données relatives aux dépenses opérationnelles (Opex) et d'investissement (CapEx) associées aux incidents majeurs ou aux plans d'action correspondants.

4.1.3.2 Méthodologie de l'analyse de la double matérialité

Dans le cadre de la préparation à la mise en œuvre de la *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD), le Groupe a adapté et renforcé sa méthodologie d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités en matière de durabilité. Cette démarche a été conduite par la Direction RSE, en lien avec les Directions clés de l'entreprise, et appuyée par des experts internes et externes. Elle s'est déroulée en conformité avec les normes ESRS et le guide méthodologique publié par l'EFRAG (*European Financial Reporting Advisory Group*) avec l'appui de cabinets de conseil. L'objectif est double : garantir la conformité avec les exigences de double matérialité définies par les normes européennes de reporting, et constituer la base du futur reporting de durabilité du Groupe.

Le processus a couvert l'ensemble des thématiques de durabilité imposées par les normes ESRS, qu'elles soient environnementales, sociales ou de gouvernance, et a été élargi à certains sujets spécifiques au modèle d'affaires du Groupe et au secteur du tourisme, tels que le dynamisme local (4.2.2), la conformité et légalité de la situation des collaborateurs des partenaires externes travaillant sur les sites (4.2.1) ou encore la fondation (4.4.1.5). En effet, une distinction a été faite entre :

- ♦ les partenaires externes travaillant sur site, qui sont soumis à des enjeux accrus de coactivité et de responsabilité légale. Ils sont abordés dans la section Développer le capital humain (4.2.1) ;
- ♦ et les fournisseurs de rang 1 et les autres travailleurs de la chaîne de valeur, qui sont davantage liés aux enjeux contractuels. Ils sont abordés dans la section Développer une relation fournisseurs durable et des achats plus responsables (4.4.1.2).

Chaque thématique a été analysée à toutes les étapes de la chaîne de valeur, avec une cartographie couvrant un large spectre d'acteurs : pouvoirs publics, investisseurs, propriétaires, partenaires de services sur site (restauration, nettoyage, sécurité, etc.), fournisseurs stratégiques, travailleurs de la chaîne de valeur, clients, ONG, communautés locales, ainsi que des parties prenantes silencieuses telles que la biodiversité, les écosystèmes et les générations futures. Les impacts liés aux ressources naturelles ou humaines essentielles (comme l'eau, la biodiversité ou la main-d'œuvre de la chaîne de valeur) ont également été pris en compte.

L'identification et l'évaluation des impacts, risques et opportunités se sont appuyées sur plusieurs sources et paramètres : revue de la documentation interne (cartographie des risques, notations RSE, analyses climat, évaluations de matérialité précédentes), benchmark sectoriel et bonnes pratiques, entretiens qualitatifs avec des métiers et Directions (RSE, risques, conformité, ressources humaines, finance, achats, relation client) ainsi qu'avec des parties prenantes externes (administrateurs, propriétaires institutionnels, communauté financière) entre septembre 2023 et mai 2025. En complément, certaines métriques ont fait l'objet d'une validation externe, notamment dans le cadre de la labellisation Clef Verte, de la certification selon les standards ISO 14001 et 45001, du respect des réglementations ou encore des contrôles liés aux permis environnementaux. Le reste des indicateurs ne font pas l'objet d'une vérification externe tiers hors auditeur de durabilité.

Les clients et les collaborateurs ont également été impliqués dans la démarche. Un questionnaire à destination d'un panel de clients Center Parcs a reçu plus de 1600 réponses. Ce questionnaire a également été soumis aux collaborateurs des sites Center Parcs en Europe. Les résultats ont été pris en compte dans la construction de l'analyse de double matérialité.

Des ateliers thématiques réalisés en interne avec les experts métiers ont permis de compléter et de valider collectivement l'analyse. Les données utilisées incluent des bases de données sectorielles et internationales, des évaluations d'exposition aux risques physiques et de transition, ainsi que des informations issues des travaux d'organismes spécialisés (par exemple le *World Travel & Tourism Council*). Chaque impact, risque ou opportunité a été positionné selon trois horizons temporels (court, moyen et long terme) afin d'intégrer à la fois les enjeux immédiats et les perspectives de transition.

Chaque impact identifié a été évalué selon les critères de matérialité d'impact fixés par l'ESRS 1, à savoir la gravité (évaluée à travers l'échelle, la portée et le caractère remédiable de l'impact), la probabilité de survenue et, pour les impacts positifs, leur échelle, leur portée ainsi que leur probabilité de survenue. Pour les enjeux liés aux droits humains, seule la gravité a été retenue comme critère de cotation. La matérialité financière a été évaluée sur la base de l'ampleur des effets potentiels sur la performance économique et financière du Groupe (résultats, réputation, aspects juridiques, capital humain), et de leur probabilité, avec des seuils quantitatifs ou qualitatifs permettant d'établir un score comparatif. Enfin, afin d'assurer une cohérence et une lisibilité optimale, l'ensemble des notations a été ramené

sur une échelle normalisée sur 20 points. Les impacts, risques et opportunités dépassant un seuil de 11,25 sur 20 ont été considérés comme matériels.

À titre d'information, l'évaluation de l'ampleur des effets financiers potentiels s'appuie sur une grille de qualification distinguant quatre niveaux :

- ♦ Faible : les processus peuvent être perturbés sans impact significatif sur la capacité du Groupe à atteindre ses objectifs, pour un effet financier direct estimé à moins de 500 000 euros.
- ♦ Modéré : des perturbations existent mais l'impact reste limité, avec un ordre de grandeur compris entre 500 000 euros et 2 millions d'euros.
- ♦ Majeur : les activités sont perturbées et la capacité du Groupe à atteindre ses objectifs est compromise, pour un effet estimé entre 2 millions d'euros et 10 millions d'euros.
- ♦ Critique : les activités sont durablement désorganisées et la capacité à atteindre les objectifs stratégiques est sérieusement remise en cause, pour un impact supérieur à 10 millions d'euros.

Ce processus a été conçu avec le Directeur des Risques, et est aligné avec le dispositif de gestion des risques du Groupe. Les résultats de cette analyse de double matérialité ont été présentés et validés par les membres du Comité Exécutif du Groupe et par les membres du conseil d'administration via les Comité RSE et Comité d'Audit. L'analyse a été déclinée par *Business Line* et par géographie significative (Center Parcs en Europe, Pierre & Vacances en France, *maeva*, *Corporate*), puis consolidée au niveau Groupe après un contrôle des Directions Risques et Audit interne. Ces enjeux de durabilité ainsi établis sont pris en compte dans la matrice des risques établie pour le Groupe et sont par là même pris en compte dans les décisions stratégiques du Groupe et de ses *Business Lines*.

L'approche adoptée repose sur une logique de suivi et de mise à jour continue. L'analyse de double matérialité fera l'objet d'une révision annuelle et pourra être mise à jour en cas d'évolution significative du modèle d'affaires, du périmètre d'activité, du contexte réglementaire ou des attentes des parties prenantes. Cette traçabilité permet de garantir la pertinence et la fiabilité des résultats, tout en assurant la conformité aux exigences d'audit. En cas de révision, les modifications seront incluses dans la démarche globale de gestion des risques par la Direction des Risques, avec l'implication du Contrôle Interne, puis considérées et validées par le COMEX et le Comité Audit et RSE.

4.1.4 Cadre légal

Le Groupe inclut dans ce rapport de durabilité des informations issues d'autres actes législatifs tels que la Taxonomie Européenne (4.3.6), la loi sur le devoir de vigilance (4.1.4.1) et les textes de l'Organisation Internationale du Travail (4.1.4.2).

4.1.4.1 Déclaration sur le devoir de vigilance

4.1.4.1.1 Cadre réglementaire

Conformément à la loi relative au devoir de vigilance des sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordres, le Groupe a élaboré un plan de vigilance. Ce plan contient les mesures de vigilance raisonnables propres à identifier les risques et à prévenir les atteintes graves envers :

- ♦ les droits humains et les libertés fondamentales ;
- ♦ la santé et la sécurité des personnes ;
- ♦ l'environnement.

Il vise les risques majeurs résultant des activités du Groupe et des sociétés que le Groupe contrôle, ainsi que les activités dessous-traitants et fournisseurs avec lesquels est entretenue une relation commerciale établie. Le plan de vigilance a été construit par des représentants des Directions Gestion du Risque, RSE, Compliance et Achats RSE, et a impliqué d'autres Directions notamment la Direction des Ressources Humaines, l'Equipe des Risques Opérationnels et l'Exploitation.

4.1.4.1.2 Cartographie des risques du devoir de vigilance

La cartographie des risques liés au devoir de vigilance a été élaborée à partir des sources suivantes :

- ♦ la cartographie des risques majeurs ;
- ♦ la cartographie des risques RSE ;
- ♦ la cartographie des risques achats RSE.

La cartographie des risques liés au devoir de vigilance a été réalisée en 2022 au moyen de la méthodologie d'un cabinet externe et a permis l'identification de plusieurs détenteurs de droits (collaborateurs, travailleurs précaires, collaborateurs à temps partiel, saisonniers, extras, communautés riveraines, fournisseurs, clients), et d'enjeux et risques prioritaires en matière de droits de l'homme, d'environnement et de santé et sécurité au vu des activités du Groupe et de son implantation géographique. Un plan de vigilance et des plans d'actions et indicateurs établis par typologie de risques ont été rédigés et présentés en COMEX au cours de l'exercice 2023/2024.

Les éléments essentiels de la vigilance raisonnable sont décrits dans l'ensemble du rapport et listés ci-dessous.

Éléments essentiels de la vigilance raisonnable	Paragraphes correspondants du rapport de durabilité
Intégrer la vigilance raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle économique	4.1.2.3 Le rôle des organes de Gouvernance Chapitre 3 « Rémunération de la Direction » Chapitre 1 « Présentation du modèle d'affaires »
Dialoguer avec les parties prenantes affectées à toutes les étapes du processus de vigilance raisonnable	4.1.2.1 Un Groupe engagé pour un tourisme à impact positif
Identifier et évaluer les impacts négatifs	4.1.3.1 Analyse de double matérialité
Agir pour remédier à ses impacts	4.2.1 Développer le capital humain 4.2.2 Contribuer au dynamisme des territoires 4.2.3 Associer les clients aux actions du Groupe 4.3.1 Accélérer la transition écologique 4.3.2 Prévenir la pollution de l'eau et maîtriser les rejets de substances préoccupantes 4.3.3 Protéger les ressources en eau 4.3.4 Préserver la biodiversité et sensibiliser les clients à la nature 4.3.5 Améliorer la gestion des déchets 4.4.1 Accompagner les activités au service d'une démarche éthique et responsable
Suivre l'efficacité de ces efforts et communiquer	4.2.1 Développer le capital humain 4.2.2 Contribuer au dynamisme des territoires 4.2.3 Associer les clients aux actions du Groupe 4.3.1 Accélérer la transition écologique 4.3.2 Prévenir la pollution de l'eau et maîtriser les rejets de substances préoccupantes 4.3.3 Protéger les ressources en eau 4.3.4 Préserver la biodiversité et sensibiliser les clients à la nature 4.3.5 Améliorer la gestion des déchets 4.4.1 Accompagner les activités au service d'une démarche éthique et responsable

4.1.4.2 Droits humains

Le Groupe opère exclusivement en Europe, en collaboration avec des partenaires également implantés sur le territoire. L'ensemble des activités de la chaîne de valeur est ainsi soumis aux réglementations sociales nationales et européennes en vigueur, en cohérence avec les standards internationaux relatifs aux droits humains et des communautés. Cette démarche s'appuie sur un Code de conduite fournisseurs et un code éthique diffusé à l'ensemble des collaborateurs affirmant l'adhésion aux droits humains universels et aux textes fondateurs de l'OIT, ainsi qu'une Charte lanceur d'alerte intégrant des mécanismes de diligence raisonnable, de transparence et de signalement, en ligne avec les Principes directeurs de l'ONU.

À ce jour, aucun risque significatif ni incident grave en matière de droits humains (incluant le travail forcé, le travail des enfants, atteintes aux communautés locales, les accidents industriels ou toute atteinte majeure à la sécurité) n'a été identifié ou signalé, que ce soit au sein du Groupe ou de ses partenaires, en amont comme en aval de la chaîne de valeur. La prévention de la traite des êtres humains est par ailleurs intégrée au code de conduite fournisseurs (4.4.1.2).

4.1.4.3 Politique fiscale

Le Groupe n'est implanté dans aucun pays à fiscalité privilégiée. Conformément aux exigences de la Loi SAPIN II, le Groupe a défini sa politique fiscale s'articulant autour de 4 piliers : la conformité fiscale, la transparence fiscale, la gestion du risque fiscal et l'assistance aux équipes opérationnelles au sein des *Business Lines*.

Conformité fiscale

L'activité du Groupe génère des impôts et des taxes significatifs de toute nature (impôt sur les sociétés, impôts locaux, droits de douane, droits d'enregistrement, charges sociales, etc.). La Direction Fiscale du Groupe veille à ce que les différentes *Business Lines* respectent l'ensemble des lois, réglementations et traités internationaux en vigueur. Cela se matérialise par le dépôt des déclarations fiscales requises ainsi que le paiement des impôts dus en temps utile. Le Groupe assure une veille des évolutions des règles fiscales. En outre, la Direction Fiscale suit les contrôles et contentieux fiscaux.

Transparence fiscale

Le Groupe respecte les normes fiscales nationales, européennes et internationales de l'OCDE (Organisation de coopération et de développement économiques) ainsi que le CBCR (*Country by Country Reporting*), l'obligation de déclaration pays par pays, en matière de prix de transfert, et Pilier II issus de la loi de finances.

Gestion du risque fiscal

La Direction Fiscale est supervisée par le Directeur Financier Groupe. Les risques fiscaux sont gérés de manière à préserver la réputation du Groupe, ce qui implique de satisfaire à toutes les réglementations applicables et de s'acquitter du paiement des impôts, et de réduire les risques fiscaux par une veille fiscale et de recourir à des conseils externes le cas échéant. Par ailleurs, les impacts de la politique fiscale sont étudiés et discutés en Comité d'Audit.

Assistance aux opérationnels

La Direction Fiscale est organisée autour d'une équipe centrale qui travaille en étroite collaboration avec les équipes opérationnelles pour veiller à la bonne mise en œuvre de sa politique et en conformité avec les différentes réglementations.

4.1.5 Gestion des risques et contrôles internes de l'information en matière de durabilité

Le protocole de *reporting*, mis à jour chaque année, détaille et clarifie les règles de collecte, de calcul et de consolidation. Ce document, partagé avec les principaux contributeurs, couvre l'organisation, la méthodologie, l'analyse des risques, la structure et le périmètre des données du *reporting* RSE. Des protocoles spécifiques selon les thématiques ou les indicateurs peuvent être développés, comme pour l'environnement ou les sujets sociaux.

Les méthodes de calcul, mesures et analyses sont conformes aux cadres et standards nationaux et internationaux appropriés lorsqu'ils existent. En particulier, concernant les indicateurs ayant trait au climat, le Groupe utilise pour référence le *GHG Protocol*. De plus, les éléments relatifs au système de gestion des risques et contrôle interne sont traités dans le chapitre 2 du présent document d'enregistrement universel.

4.2 Social

4.2.1 Développer le capital humain (ESRS S1 & S2)

Contexte

Fort de plus de 12 800 collaborateurs répartis dans 5 pays, le Groupe fonde son modèle sur une activité de service directement liée à la qualité de la prestation délivrée.

Le capital humain constitue ainsi un enjeu central pour assurer la performance durable du Groupe et soutenir son modèle économique. L'activité du Groupe mobilise une grande diversité de métiers et de compétences :

- ◆ l'exploitation touristique: accueil, réception, maintenance, rénovation, sécurité, propreté, espaces verts, espaces aquatiques et piscine, animation, Direction de site, contrôle d'exploitation ;
- ◆ les fonctions supports: marketing, finance, services informatiques, achats, juridique, ressources humaines, communication, développement durable, risques ;
- ◆ les métiers de l'immobilier en lien avec l'exploitation touristique: développement du stock immobilier, gestion immobilière, syndic et relations propriétaires ;
- ◆ les fonctions commerciales, digitales, analytiques et de la relation client.

Ces métiers sont directement impactés par les évolutions structurelles du secteur :

- ◆ la digitalisation croissante du secteur du tourisme, avec des clients plus connectés, qui réservent, évaluent et recommandent leurs vacances en ligne, impliquant une demande grandissante dans les métiers de l'informatique (développeur, data analyst, designer d'expérience utilisateur et d'interface utilisateur, expert cybersécurité, etc.) ;
- ◆ la montée en gamme des résidences et Domaines qui nécessite des travaux de rénovation afin de répondre à l'exigence accrue des clients sur la qualité et la modernité des produits et services ;
- ◆ la transition environnementale du Groupe qui requiert des expertises spécifiques ;
- ◆ l'évolution du *business model* avec le développement du *contract management* et des franchises qui induisent une demande croissante des équipes juridiques.

Les *Business Lines* sont marquées par des enjeux spécifiques propres à leurs offres :

- ◆ pour **Center Parcs**, gérer un grand nombre de métiers sur site, intervenant notamment sur l'espace aquatique ;
- ◆ pour **Pierre & Vacances**, accompagner la saisonnalité de l'activité en renforçant les équipes sur sites ;
- ◆ pour **maeva**, dans un contexte de forte croissance, accompagner la montée en compétences rapide et l'adaptabilité de certains métiers.

Les *Business Lines* Center Parcs et Pierre & Vacances, fondées sur

un modèle de résidence de tourisme, présentent des spécificités opérationnelles générant des enjeux majeurs :

- ◆ la mobilisation de ses collaborateurs ainsi que de ses partenaires externes, notamment ceux intervenant sur site dans des activités essentielles, telles que le ménage ;
- ◆ un mode d'activité marqué par des pics saisonniers et un rythme de travail décalé et parfois soutenu, qui s'appuie sur des missions circonscrites dans le temps nécessitant le recours à du personnel en contrats temporaires (en complément des CDI) ou à temps partiel ;
- ◆ un secteur en tension sur le plan de l'emploi, où la moindre attractivité des métiers du tourisme accentue la difficulté à attirer et retenir les talents.

Dans ce contexte, et afin de garantir le meilleur séjour aux clients, la politique des Ressources Humaines du Groupe et des *Business Lines* vise à offrir les meilleures conditions de travail, à proposer des perspectives d'évolution diversifiées et à assurer l'attraction et la rétention des talents, et à rendre les métiers du secteur plus attractifs. Parallèlement, le Groupe œuvre à fidéliser ses collaborateurs en accompagnant leur progression dans leurs missions et parcours professionnels, et en développant en continu leurs compétences.

Gouvernance sociale

Dans le cadre de la stratégie *Beyond ReInvention*, la Direction des Ressources Humaines Groupe a pour mission d'initier des projets permettant d'aligner les organisations et les ressources humaines autour de la stratégie du Groupe, et de fédérer les *Business Lines* autour d'une vision commune. Ceci se traduit par deux dynamiques :

- ◆ d'une part, des Directions des Ressources Humaines décentralisées dans les *Business Lines* qui contribuent à créer des organisations fortes en les positionnant au plus près de leurs enjeux spécifiques. L'impact des stratégies déployées au niveau de chaque *Business Line* est renforcé, ce qui solidifie à la fois l'organisation et le développement des collaborateurs.
- ◆ d'autre part, une Direction des Ressources Humaines Groupe qui se positionne en tant que support, facilitatrice, créatrice de synergies, consolidatrice et *business partner* pour les *Business Lines*.

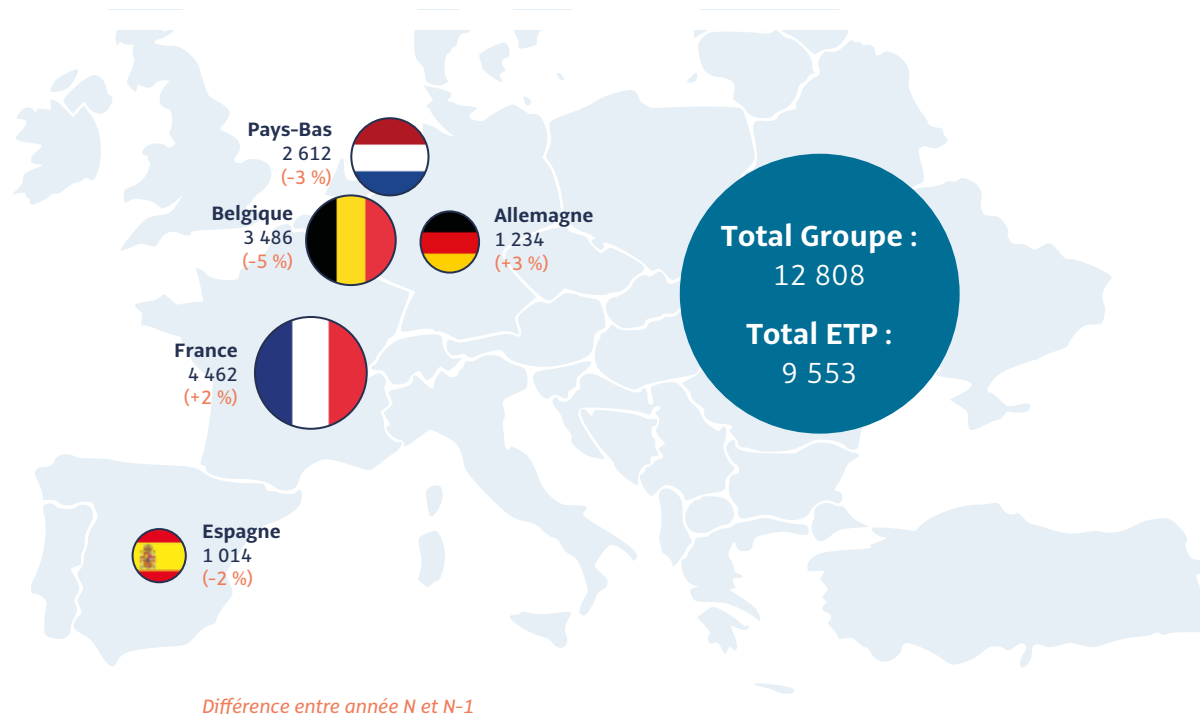
C'est dans ce contexte que cette dernière a poursuivi son action visant à renforcer son approche et poursuivre le déploiement de sa stratégie autour des trois axes suivants :

- ◆ une culture d'entreprise partagée en renforçant les pratiques et comportements qui soutiennent la mission et la vision du Groupe ;
- ◆ des collaborateurs engagés avec des règles communes et le développement du sentiment d'appartenance ;
- ◆ des organisations de travail performantes du fait d'une efficacité organisationnelle et opérationnelle.

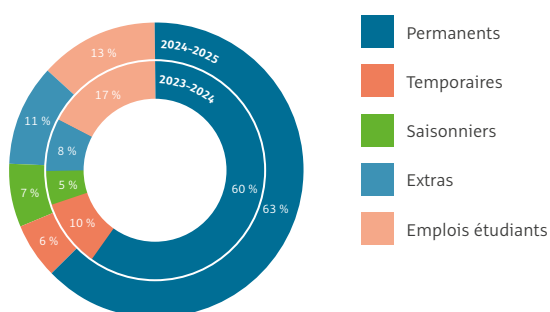
Durant l'exercice fiscal 2024/2025, la Direction des Ressources Humaines Groupe s'est focalisée sur le pilier performance. Cela s'est traduit par un renforcement de ses systèmes d'information, une amélioration des dispositifs d'attraction des talents et le déploiement d'une nouvelle approche de la donnée sociale pour le Groupe. Au-delà de ces chantiers, elle s'est affirmée comme un acteur stratégique en pilotant la mise en œuvre du plan de transformation organisationnel au cœur de la stratégie *Beyond Reinvention* avec l'affectation de certains services supports directement dans les *Business Lines* (achats, développement, relation propriétaire). Elle a accompagné ses différentes phases, mobilisé les équipes et contribué à inscrire durablement cette transformation dans la dynamique de l'entreprise. Pour ce qui est de l'engagement des collaborateurs, elle a travaillé à soutenir les *Business Lines* en apportant les conditions de performance sur la

gestion des talents via des outils et synergies communes. L'exercice 2024/2025 a marqué la continuité des initiatives lancées l'année précédente autour de quatre grands piliers sociaux : l'engagement, la rétention, la prévention des accidents du travail et la maîtrise des risques psychosociaux. En collaboration étroite avec chaque *Business Line*, la Direction des Ressources Humaines Groupe a mis en lumière leurs enjeux spécifiques et soutenu leur autonomie dans la gestion de ces défis. Cette responsabilisation s'inscrit toutefois dans un cadre de principes communs, garantissant l'alignement des stratégies, politiques et outils RH des *Business Lines* : renforcement de la marque employeur et de l'attractivité des talents, développement des parcours de carrière, optimisation de la rémunération, gestion des compétences, amélioration de l'efficacité opérationnelle et pilotage de la donnée.

Profil humain du Groupe



Répartition des effectifs au 30 septembre par type de contrat



Caractéristiques des collaborateurs du Groupe au 30 septembre 2025

Par genre	Nombre de collaborateurs (effectif)	Nombre moyen de collaborateurs (effectif)
Homme	4 984	5 545
Femme	7 822	8 748
Autre	-	-
Non déclaré	2	2
TOTAL EFFECTIF	12 808	14 296

Par pays	Nombre de collaborateurs (effectif)	Nombre moyen de collaborateurs (effectif)
France	4 462	5 722
Belgique	3 486	3 700
Pays-Bas	2 612	2 627
Allemagne	1 234	1 223
Espagne	1 014	1 024
TOTAL EFFECTIF	12 808	14 296

Par type de contrats	Femme	Homme	Autre	Non déclaré	Total
Nombre de collaborateurs (effectif)	7 822	4 984	-	2	12 808
Nombre de collaborateurs permanents (effectif)	5 592	3 038	-	2	8 632
Nombre de collaborateurs temporaires (effectif)	1 058	747	-	-	1 805
Nombre de collaborateurs au nombre d'heures non-garanti (effectif)	1 172	1 199	-	-	2 371
Nombre de collaborateurs à temps-plein (effectif)	2 735	2 805	-	-	5 540
Nombre de collaborateurs à temps-partiel (effectif)	5 087	2 179	-	2	7 268

Par tranche d'âge	Nombre de collaborateurs (effectif)
Moins de 30 ans	4 012
30-50 ans	5 004
Plus de 50 ans	3 792

Périmètre social

Cette section couvre l'ensemble des collaborateurs employés par le Groupe, ainsi que les ressources externes mobilisées ponctuellement lors des pics d'activité (saisonniers, extra). Elle inclut également les collaborateurs des partenaires intervenant directement sur les sites (ménage, entretien, restauration, animation...), indispensables aux activités de Center Parcs et Pierre & Vacances. Les autres travailleurs de la chaîne de valeur, situés en amont ou en aval, sont traités dans la section Gouvernance consacrée aux relations fournisseurs (4.4.1.2).

Enjeux des partenaires externes travaillant sur les sites du Groupe

Les enjeux sociaux matériels du Groupe couvrent l'ensemble de ses collaborateurs et portent sur les conditions de travail (sécurité de l'emploi, organisation du temps de travail, équilibre vie professionnelle et vie personnelle) ; la santé et la sécurité ; le dialogue social ; la diversité, l'égalité et l'inclusion ; la prévention du harcèlement et de la violence ; ainsi que le développement de carrière et la formation. Certaines thématiques s'appliquent également aux partenaires externes intervenant sur sites (santé et sécurité, formation, prévention du harcèlement). Center Parcs a également identifié un enjeu spécifique relatif à la conformité et la légalité de la situation de ces partenaires (4.4.1.3). Le Groupe répond à ces enjeux en appliquant aux partenaires les mêmes procédures et politiques que celles en vigueur pour les collaborateurs : en matière de santé et sécurité, ils sont intégrés aux dispositifs opérationnels de la même manière ; pour la formation, ils sont soumis aux obligations réglementaires applicables ; et pour la prévention du harcèlement, les mécanismes de signalement et de traitement des situations sont identiques à ceux prévus pour les collaborateurs.

Les partenaires externes intervenant sur site (ménage, restauration, maintenance, etc.) jouent un rôle essentiel dans la qualité de service et la continuité opérationnelle du modèle de résidence de tourisme du Groupe. À ce titre, les enjeux identifiés sont pleinement intégrés à la stratégie des Ressources Humaines et au modèle économique, car ils conditionnent à la fois l'expérience client, la maîtrise des risques opérationnels et la performance durable du Groupe. Le reste des travailleurs de la chaîne de valeurs (par exemple en amont avec les fournisseurs de matières premières ou en aval avec les sociétés de collecte des déchets) sont abordés dans le volet Gouvernance « Gestion de la

relation fournisseurs » (4.4.1.2) pour cette première année de reporting CSRD. À ce stade, aucun objectif chiffré n'a été fixé pour les partenaires, cette démarche n'ayant pas encore été priorisée dans la structuration RSE du Groupe.

Impacts, risques et opportunités

Les dispositifs d'identification et de gestion des impacts couvrent les opérations propres et tiennent compte des spécificités réglementaires de chaque pays. Les effets indirects liés à la chaîne de valeur (prestataires et sous-traitants) ne sont pas encore systématiquement intégrés. Les impacts négatifs identifiés proviennent directement du modèle économique du Groupe, basé sur une activité touristique saisonnière et un recours aux contrats temporaires et aux prestataires. Ces impacts relèvent de dynamiques structurelles du secteur (forte saisonnalité, contrats courts, horaires irréguliers) et traduisent des tendances systémiques plutôt que des incidents isolés. Pour les partenaires externes, aucune mesure formalisée de suivi de l'effectivité des actions correctives n'a encore été mise en place.

Côté collaborateurs, les risques et opportunités associés nourrissent les orientations stratégiques du Groupe et de ses Business Lines. Ils incluent les coûts récurrents liés au recrutement, le risque d'attrition, mais aussi les gains potentiels liés à un dialogue social renforcé et à des politiques d'inclusion actives. Ces analyses orientent les investissements en matière de formation, d'organisation du travail et de gouvernance locale. Côté partenaires, leur disponibilité, stabilité et qualité de service rendu constituent une dépendance critique pour le modèle économique du Groupe, qui externalise une part de ses activités essentielles à l'expérience client (restauration, ménage). Celle-ci influence directement la stratégie, qui intègre la sécurisation de ces ressources dans ses priorités en matière de gestion sociale, de contractualisation et de développement des compétences.

L'analyse de double matérialité (4.1.3) a révélé des impacts, risques et opportunités matériels pour les collaborateurs du Groupe et les partenaires externes travaillant sur site :

S1 – PERSONNEL DE L'ENTREPRISE

Le capital humain au cœur de l'offre de service du secteur du tourisme

I-	Conditions de travail impactées par un rythme décalé et des contrats courts ; atteinte à la santé/sécurité des collaborateurs ; non-respect de l'égalité de traitement et des chances	CT	Activités propres
I+	Création d'emplois répondant à une demande de flexibilité ; participation à l'épanouissement des collaborateurs (culture d'entreprise, diversité, inclusion, équité, formation, dialogue social)	CT MT	Activités propres
R	Risque financier lié au recrutement, à la formation, à la santé/sécurité des collaborateurs et à leurs attentes en termes d'égalité, d'équité, d'équilibre de vie et de dialogue social	CT MT	Activités propres
O	Rétention des collaborateurs par un climat social de qualité, une culture d'entreprise forte et des actions en faveur de la diversité et l'inclusion	MT	Activités propres

S2 – TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR

Prestation de certains services assurée par des partenaires externes (restauration, ménage...)

I-	Atteinte à la santé/sécurité des partenaires externes sur site	CT	Amont, Aval
I+	Professionnalisation et épanouissement des partenaires externes sur site	CT	Amont, Aval
R	Risque financier en cas de manquement aux mesures de santé/sécurité, conformité et de formation des partenaires externes sur site	CT	Amont, Aval

4.2.1.1 Agir pour de meilleures conditions de travail

Le modèle d'exploitation des sites du Groupe (combinant des services à la demande, l'entretien régulier des hébergements et une ouverture partielle ou continue selon les destinations) conduit à un recours marqué aux emplois à temps partiel, aux contrats temporaires et au travail durant les week-ends ou périodes de vacances, propres au secteur du tourisme. Dans ce contexte, l'analyse de double matérialité a permis d'identifier deux enjeux majeurs : la sécurité de l'emploi, la gestion du temps de travail.

4.2.1.1.1 Favoriser la sécurité de l'emploi

La sécurité de l'emploi constitue un enjeu spécifique pour Center Parcs, Pierre & Vacances et maeva. Les politiques mises en place au sein des *Business Lines* visent à limiter la précarité pouvant découler du recours à des contrats temporaires. Center Parcs et maeva s'appuient sur les dispositifs législatifs en vigueur pour réguler l'emploi non permanent, tandis que maeva favorise également l'insertion des jeunes en alternance, soutenue par une politique d'intégration dédiée. Chez Pierre & Vacances, le caractère saisonnier du modèle économique entraîne un recours accru aux contrats courts et des dispositifs spécifiques sont adressés pour les saisonniers. Le périmètre *Corporate*, davantage orienté sur des fonctions support et caractérisé par une proportion plus élevée de contrats permanents (à 95%), n'est pas inclus dans cette analyse en raison d'une exposition moindre au risque d'instabilité.

Politiques, actions et objectifs

Center Parcs assure la sécurité de l'emploi en Europe en garantissant des contrats transparents, un traitement équitable, une protection en cas de maladie et l'accès à des mécanismes de recours. Cela comprend des mesures telles que la protection contre les licenciements abusifs, la non-discrimination, les congés payés, le développement professionnel et l'accompagnement lors des changements organisationnels. Dans certains pays, Center Parcs va au-delà des exigences légales : en offrant la possibilité de bénéficier d'avenant temporaire ou en subrogeant aux salaires en cas d'arrêts maladie en France, en privilégiant les contrats à durée indéterminée en Allemagne et aux Pays-Bas, et en offrant des conditions de travail renforcées en Belgique. Les besoins de recrutement concernent principalement les postes de ménage et de maître-nageur. Les équipes des Ressources Humaines supervisent la mise en œuvre, et la gouvernance est assurée par les Directions des Ressources Humaines, les Comités d'Entreprise et le Conseil d'Administration. L'implication des parties prenantes passe par l'enquête annuelle *Happy@CenterParcs*, les outils de communication interne et les supports d'intégration. L'avis des collaborateurs est suivi via l'eNPS et les enquêtes annuelles, permettant de définir des actions ciblées dans des Domaines, en concertation avec les représentants du personnel afin de garantir des résultats inclusifs et équilibrés. Aucun objectif chiffré n'a été défini pour le moment, car les actions reposent avant tout sur les

lois en vigueur, les spécificités de chaque pays et le dialogue social permanent, afin d'apporter des réponses souples et adaptées aux besoins locaux des équipes.

Pierre & Vacances mène une politique de fidélisation des saisonniers en France en sécurisant leurs parcours professionnels, et en s'assurant de leur retour d'une saison sur l'autre. Chaque année, l'activité nécessite environ 900 saisonniers l'hiver et 1 200 l'été pour assurer une exploitation optimale en haute saison. Grâce à plusieurs actions de communication, la Business Line a pu recruter un nombre suffisant de saisonniers sans recourir à des prestataires externes. Afin de promouvoir un recrutement encore plus inclusif, elle a également participé à plusieurs programmes aidant des personnes éloignées du marché du travail à retrouver un emploi en relation avec France Travail. Pierre & Vacances, a également fait évoluer la prime de cooptation pour la rendre plus attractive : un parrain peut bénéficier de 300 euros par cooptation (jusqu'à 5 cooptations par année fiscale) pour les CDI, les CDD de plus de 2 mois et les extras effectuant plus de 1 000 heures. Déployée par les équipes opérationnelles et des Ressources Humaines, la politique de fidélisation des saisonniers, validée par le Comité de Direction, repose sur un cadre contractuel sécurisé (35 heures, rémunération sur 13 mois supérieure au SMIC, logement de qualité), des actions d'intégration (livret d'accueil, événements internes, community manager), un accompagnement (entretien annuel, bilan de fin de contrat), ainsi que des dispositifs de formation et une indemnité de transport. La mise en œuvre est continue, encadrée par un budget annuel, et s'appuie sur un processus structuré de recueil des retours collaborateurs. L'objectif fixé est de porter le taux de fidélisation à 60 % pour les saisonniers en CDD sur fonctions opérationnelles d'ici à la fin de l'année fiscale 2024/2025. Le taux de fidélisation des saisonniers Pierre & Vacances en France est de 46% ⁽¹⁾ (vs. 45% en 2023/2024). Cette hausse du taux de fidélisation reflète un regain d'intérêt pour les métiers de l'hôtellerie et de la restauration après la période de difficulté de recrutement qui a suivi la crise du Covid.

maeva respecte le cadre légal en matière d'emploi et déploie un dispositif en quatre étapes pour améliorer les conditions de travail : analyse des besoins, mise en œuvre de mesures ciblées (contrats stables, formations), suivi de leur efficacité à travers des indicateurs RH (eNPS) et des enquêtes internes (Bleexo), puis ajustement des actions en fonction des résultats. Ce dispositif est piloté conjointement par les équipes des Ressources Humaines et les managers. Enfin, l'entreprise prévoit d'externaliser à un prestataire externe l'ensemble des CDD saisonniers en agence, prestataire spécialisé dans la gestion de contrats et d'effectifs. Ce sous-traitant apporte un soutien aux équipes sur le *sourcing*, le recrutement, le processus d'embauche et l'ensemble de la gestion des saisonniers sur des périodes de pics d'activité. De plus, maeva accueille un taux d'alternants supérieur à la moyenne nationale des PME. Une politique est actuellement en cours de formalisation d'ici à 2026. Néanmoins des plans d'actions sont déjà en place comme les rendez-vous d'intégration dédiés aux alternants, la formation des tuteurs ou encore la mise à disposition du guide employeur valorisant les alternants comme vivier de recrutement interne.

(1) Changement méthodologique du calcul de cet indicateur opéré en 2024/2025 par rapport à 2023/2024. Pour plus de détail, voir la note méthodologique détaillant la méthode de calcul.

4.2.1.1.2 Optimiser la gestion du temps de travail

La gestion du temps de travail constitue un enjeu spécifique pour Center Parcs, directement lié à son modèle d'exploitation : ouverture continue tout au long de l'année, services à la carte et ménage effectués à la fin du séjour. Ces caractéristiques impliquent un recours important à des fonctions clés comme le ménage, la restauration et l'animation, concentrées sur des plages horaires restreintes. Cette organisation se traduit par une forte proportion de contrats à temps partiel qui représente 70 % des collaborateurs Center Parcs, contre 6 % chez Pierre & Vacances Europe, 3 % chez maeva et 2 % au siège pour les fonctions Corporate. Cette flexibilité, souvent associée à un volume horaire réduit, répond aux impératifs opérationnels tout en s'adaptant aux attentes d'une partie des collaborateurs. Ces derniers disposent de nombreuses possibilités d'ajustement, telles que l'augmentation de leur volume horaire contractuel ou la réalisation ponctuelle de journées supplémentaires, leur permettant ainsi de mieux concilier organisation personnelle et exigences du métier.

2024/2025 – Center Parcs	France	Belgique	Pays-Bas	Allemagne	Total
Nombre de collaborateurs à temps-plein (effectif)	1 493	502	405	575	2 975
Nombre de collaborateurs à temps-partiel (effectif)	1 204	2 984	2 207	659	7 054
Part des collaborateurs à temps-partiel (effectif)	45 %	86 %	84 %	53 %	70 %

4.2.1.2 Favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs

Le Groupe a à cœur de favoriser l'engagement et le bien-être de ses collaborateurs, convaincu que la performance durable repose sur une culture partagée et des équipes épanouies. Cela passe par 5 facteurs clés de succès : valoriser la culture d'entreprise, soutenir l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, encourager la mobilité interne, promouvoir la diversité, l'égalité et l'inclusion (avec un focus particulier sur la mixité et le handicap), et développer les compétences à travers la formation.

4.2.1.2.1 Valoriser la culture d'entreprise

Au sein du Groupe, une culture d'entreprise forte constitue un levier stratégique pour renforcer l'attractivité des *Business Lines*, fidéliser les collaborateurs, accroître leur engagement, favoriser leur épanouissement et développer leurs compétences tout au long de leur parcours professionnel. Elle vise à offrir à chacun un environnement de travail stimulant, convivial et porteur de sens, en cohérence avec la stratégie de Réinvention et les ambitions RSE. Cet enjeu est majeur pour l'ensemble des *Business Lines* (Center Parcs, Pierre & Vacances, maeva et fonctions Corporate) qui identifient une opportunité financière et un impact positif : renforcer l'attractivité, la fidélisation et le sentiment d'appartenance, tout en stimulant l'émulation collective et en renforçant l'image de la marque employeur.

La Raison d'Être « Nous nous engageons, en tant qu'acteur européen du tourisme de proximité, pour que chacun redécouvre l'essentiel dans un environnement préservé » constitue le socle culturel commun partagé par l'ensemble des *Business Lines*. Elle fédère les collaborateurs autour d'une vision partagée et renforce le sentiment d'appartenance au Groupe. Elle s'articule autour de trois piliers :

- ♦ proximité : ancrage local, relation humaine, transparence ;
- ♦ RSE : impact durable, respect de la nature, inclusion ;
- ♦ client-centric : le client comme priorité stratégique commune.

Politiques, actions et objectifs

Pour suivre et améliorer en continu les conditions de travail de ses collaborateurs, Center Parcs mène chaque année l'enquête *Happy@CenterParcs*, qui couvre cinq Domaines clés (conditions de travail, relations sociales, conditions d'emploi, contenu du poste et attractivité du marché de l'emploi) et alimente des plans d'actions ciblés au niveau des pays et des parcs. En France, une réglementation stricte renforce la protection des temps partiels, en Allemagne des accords avec les comités d'entreprise prévoient des avantages supplémentaires et des comptes temps de travail, aux Pays-Bas l'autonomie est favorisée via l'auto-planification des horaires, et en Belgique un dispositif clair encadre les horaires flexibles, la compensation des heures supplémentaires, la réduction volontaire du temps de travail et le suivi transparent des temps.

Ces piliers se déclinent autour de 5 principes forts :

- ♦ *Care* | Prendre soin ;
- ♦ *Togetherness* | Esprit collectif ;
- ♦ *Authenticity* | Authenticité ;
- ♦ *Entrepreneurial Innovation* | Innovation entrepreneuriale ;
- ♦ *Openess* | Ouverture & diversité.

Politiques, actions et objectifs

Le Groupe, et tout particulièrement la Direction des Ressources Humaines, définit un cadre commun pour toutes les *Business Lines* et en coordonne le déploiement. Les fondamentaux partagés reposent sur un parcours d'intégration axé sur les spécificités et enjeux des *Business Lines*, au service de la stratégie du Groupe des *Business Lines* et la stratégie du Groupe, le développement des compétences, la mobilité interne (facilitée par une plateforme dédiée, les entretiens annuels et les plans de succession) ainsi que des temps réguliers de convivialité et de communication. Des plans d'actions, adaptés aux situations propres à chaque *Business Line*, sont actualisés chaque année à partir des résultats des enquêtes d'engagement et de bien-être des collaborateurs, ainsi que des échanges avec les partenaires sociaux. Ces enseignements nourrissent des actions ciblées destinées à renforcer l'engagement, améliorer les conditions de travail et accompagner le développement professionnel de chacun.

Depuis 2023, le Groupe a engagé la refonte de ses parcours d'intégration, dans une logique d'harmonisation et de renforcement du sentiment d'appartenance à la fois au niveau du Groupe et des *Business Lines*. Ces dispositifs visent à offrir un accompagnement structuré dès l'arrivée du collaborateur, à travers des réunions d'information, des rencontres individuelles et un suivi de proximité managérial et des Ressources Humaines pour mettre en condition de succès les nouveaux venus et favoriser leur intégration et la prise en main des outils de l'entreprise, particulièrement les outils RH. Les équipes Ressources Humaines de chaque *Business Line* assurent la coordination du dispositif et l'accompagnement des managers dans la construction et le suivi des parcours, afin de garantir une

expérience d'intégration homogène et de qualité. Un livret d'accueil et d'intégration siège a été enrichi et entièrement digitalisé sur le *Learning Management System* (LMS) du Groupe (plateforme numérique de formation) permettant de proposer un contenu interactif, adapté aux attentes des nouvelles générations. Chaque *Business Line* décline ce cadre commun en programmes d'intégration contextualisés à ses métiers, ses implantations et ses enjeux opérationnels.

Le **Corporate** remplit une double mission : assurer le pilotage des fonctions supports et diffuser la culture Groupe à l'ensemble des *Business Lines*. Pour cela, les équipes s'appuient sur plusieurs leviers complémentaires visant à nourrir la culture d'entreprise du Groupe et renforcer les liens entre les collaborateurs :

- ♦ des événements festifs occasionnels (fête de l'été, cérémonie des fêtes de fin d'année, etc.) ou encore des goûters conviviaux sont organisés chaque mois au siège parisien dans le cadre des événements *Happy@Work*. Plusieurs semaines thématiques rythment l'année : à l'occasion de la Journée Internationale des Droits des Femmes, de la Journée Internationale de la Famille ou encore la Semaine Européenne du Développement Durable (SEDD), des temps forts variés (conférences, tables rondes, ateliers d'intelligence collective ou activités type DIY, jeux pédagogique, etc.) permettent de faire vivre concrètement la stratégie RSE ;
- ♦ la communication directe favorise la transparence et l'engagement collectif. Des formats de proximité (newsletters électroniques) et le rendez-vous annuel *All Hands* permettent à la Direction Générale de partager les orientations tout en décryptant les résultats financiers et les actualités du Groupe. Ces réunions ouvertes à tous les collaborateurs constituent un moment d'échange privilégié sur la stratégie, les grandes tendances et les succès des *Business Lines*, chacune complétant le dispositif Groupe par ses propres temps d'information ;
- ♦ la formation met l'accent sur l'expertise métier, le management et les langues, complétée par des thématiques essentielles comme la santé sécurité et l'environnement. En effet, depuis trois ans le programme de sensibilisation RSE Groupe « Comprendre pour mieux agir » a pour objectif de former l'ensemble des collaborateurs des *Business Lines* en CDI d'ici 2025 (4.2.1.2).

Et des programmes structurants viennent compléter le renforcement de la culture d'entreprise, tels que :

- ♦ la *ReInvention Leaders Community* (RLC), animée par l'équipe Communication et la Direction Générale, qui réunit le top management du Groupe. Son ambition, « Inspirer et être inspiré », traduit la volonté d'animer la transformation collective à travers les métiers, les équipes opérationnelles et les différents pays ;
- ♦ des programmes de qualité de vie au travail développés par chaque *Business Line*, tels que le programme *Care Begood* proposé à l'ensemble des collaborateurs du **Corporate** pour promouvoir la santé au travail, la prévention des risques psychosociaux et les bonnes pratiques en termes d'hygiène de vie. Des conférences sont animées par des experts ou des médecins, des newsletters ou fiches récapitulatives sont partagées avec conseils et astuces ;
- ♦ la feuille de route Mixité du Groupe, inscrite dans le cadre de la stratégie *Beyond Together*, porte l'engagement en faveur de la diversité et de l'inclusion, avec une première étape dédiée à la mixité femmes/hommes. D'autres volets complémentaires sont en cours de réflexion, notamment sur la diversité intergénérationnelle et la diversité sociale. Chaque *Business*

Line déploie ses propres plans d'actions visant à développer les talents féminins, transformer les pratiques managériales, fédérer et ancrer les politiques. Au niveau du Groupe, le sujet est porté par un comité de pilotage dont le rôle est de suivre le déploiement des politiques mixité en cohérence avec la feuille de route Groupe pour soutenir les ambitions sur ce sujet.

La culture d'entreprise de **Center Parcs** repose sur la mission suivante : « Inspirer chacun à se connecter véritablement à la nature et aux autres, tout en prenant soin, en partageant et en profitant. » Incarnée par la philosophie *Human by Nature*, cette identité culturelle allie le souci des personnes, le respect de la nature et l'attention portée aux communautés locales. Elle s'appuie sur la communauté des *Happy Family Makers*, engagée à offrir une expérience client d'exception et à incarner la durabilité et l'innovation au sein de l'entreprise. Elle se structure autour de quatre piliers : une expérience client remarquable, des interactions harmonieuses, une culture du service exemplaire et un *leadership* bienveillant. Dans ce cadre, Center Parcs déploie plusieurs programmes :

- ♦ *Happy@Work* : axé sur l'engagement, la mobilité et le *teambuilding* ;
- ♦ *Lead ReInvention* : dédié au développement des talents et du management ;
- ♦ les tours *We Are All Together* (WAAT) : initiés par le Comité de Direction, ils favorisent les visites inter-sites et les échanges directs avec les équipes ;
- ♦ les coachs *We Are All Happy Family Makers* (WAAHFM) : formés pour donner vie à la culture du service au sein des parcs et dans tous les départements, renforçant ainsi la cohésion et le développement collaboratif ;
- ♦ le concours *Center Parcs Reinvent* : encourage l'innovation ascendante. Grâce à un processus de sélection transparent, reposant à 50 % sur le vote des collaborateurs et à 50 % sur l'évaluation d'un jury indépendant, 9 idées parmi 20 sont retenues pour être développées. Ces idées couvrent trois domaines stratégiques clés : le parcours client, le parcours collaborateur et la RSE.
- ♦ *Fit@Work*, centré sur la santé, la sécurité et le bien-être (ergonomie, santé physique et mentale) ;
- ♦ *SHE Matters*, qui renforce la culture sécurité, santé et environnement ;
- ♦ la *Learning Community* propose un large éventail de formats et de thématiques d'apprentissage, permettant à chacun de développer ses compétences et de progresser collectivement.

L'ancrage local constitue également un pilier fort de la culture Center Parcs, à travers des journées biodiversité, des programmes nature, des trails nature ou le recours à des fournisseurs régionaux. Ces initiatives renforcent la fierté des collaborateurs, véritables ambassadeurs de leur territoire auprès des clients. La diversité et l'inclusion progressent également grâce à des objectifs de parité, d'inclusion du handicap et de diversité culturelle, soutenus par des initiatives locales, des journées dédiées (*Diversity Days*) et des partenariats associatifs. La culture d'entreprise est pilotée par une gouvernance spécifique (Comité Exécutif, Comité RSE et équipes Ressources Humaines/Diversité, Égalité, Inclusion) selon les sujets. L'information et la mobilisation des équipes s'appuient sur la plateforme interne *Center Parcs Inside*, des briefings réguliers de managers et la publication des rapports RSE. En complément de l'enquête annuelle *Happy@CenterParcs*, la *Business Line* a déployé la plateforme *SpeakAp* pour connecter ses 10 029 *Happy Family Makers*.

Les traditions et les rituels ponctuent l'année, avec des événements conviviaux et fédérateurs, tels que la Journée internationale du sport, les célébrations de Noël et d'autres fêtes culturelles, les visites du Conseil d'Administration dans les parcs, les CP Awards ou encore la participation à des initiatives mondiales ou nationales (Journée mondiale du nettoyage, de la biodiversité, de la terre *Earth Hour*). Les initiatives de solidarité (courses caritatives *Run & Bike* ou d'autres campagnes de collecte de fonds) contribuent également à renforcer la cohésion des collaborateurs et leur fierté d'appartenance à l'entreprise.

Enfin, le programme d'intégration a été conçu pour accueillir et soutenir tous les nouveaux *Happy Family Makers* de Center Parcs, en les aidant à adopter la culture de service et à évoluer en toute confiance dans leurs nouvelles fonctions. Cette initiative vise à faire en sorte que chacun se sente reconnu, outillé et habilité à contribuer dès le début, renforçant ainsi une culture d'attention, d'apprentissage et d'appartenance sur tous les sites.

Du côté de **Pierre & Vacances France**, la culture d'entreprise repose principalement sur le nouvel *Employee Value Proposition* (EVP), que les départements Communication et Ressources Humaines ont co-construit avec une partie des collaborateurs, à travers des entretiens et des focus Groupe. Cette démarche a également fait l'objet d'échanges entre le Comité de Direction et le CSE. Elle a permis de formaliser la promesse employeur, qui s'appuie sur une expérience positive et évolutive, alignée sur les valeurs d'un tourisme local et bas carbone. Une attention particulière est également portée à l'intégration des nouveaux collaborateurs au travers d'un parcours pouvant s'étaler sur plusieurs mois en fonction du type de fonction occupée, incluant systématiquement en France la remise d'un *Welcome Pack* (y compris pour les saisonniers). Cela vise à renforcer le sentiment d'appartenance tout en prenant en compte la dimension développement durable (remise d'un Gobi et d'un savon solide). En 2025, un parcours d'intégration d'un an dédié aux Directeurs de site/de zone, incluant du mentorat, a été lancé pour faciliter et sécuriser la prise de poste. La fidélisation des saisonniers s'appuie sur l'initiative « Après l'effort, le réconfort », qui permet aux saisonniers de bénéficier par exemple d'un séjour en fin de contrat (sous certaines conditions). Enfin, la mobilité interne est encadrée par un protocole transparent (publication systématique des postes, processus formalisé et accompagnement à la transition) complété par le programme « Manager de demain » pour préparer les saisonniers à occuper des fonctions managériales. Ce parcours de formation, d'une durée de deux semaines, favorise la promotion interne vers des postes à responsabilité. Les recrutements de managers sont validés par un Comité Mobilité et Talents afin de garantir une neutralité, une transparence et une totale objectivité, et ainsi permettre à tous de pouvoir évoluer.

Depuis 2018, **maeva** déploie la Culture du Sourire, articulée autour de sa mission : « Être générateur de sourires ». Cette culture vise à rendre possibles des vacances « tout sourire » et irrigue l'ensemble du parcours candidat-collaborateur en France (hors saisonniers). La politique RH est diffusée sur LOOP, plateforme interne regroupant les volets collaborateurs et managers, et pilotée par la Directrice des Ressources Humaines. L'*onboarding* inclut des mails préparatoires, un *flyer* répertoriant l'ensemble des outils RH et contacts privilégiés, un *welcome pack*, un module de formation *via* la plateforme 360 Learning, une présentation des nouveaux arrivants sur Slack par les managers et, mensuellement lors de l'« HappyRo », un déjeuner d'accueil avec la *Team Happiness* et un entretien après trois semaines. La vie interne est animée par la *Team Happiness*, composée de collaborateurs volontaires chargés d'organiser régulièrement des moments conviviaux (petits-déjeuners, Chandeleur, Halloween, journée parents-enfants, olympiades, soirée, convention). Les « HappyRo », rendez-vous mensuels créés par et pour les

collaborateurs, favorisent le partage d'indicateurs clés, la présentation des projets en cours, l'intervention de personnalités inspirantes et des temps d'échanges informels. Ces initiatives sont répertoriées dans la Mae'zette, journal interne diffusé sur Slack.

4.2.1.2.2 Soutenir l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle

L'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle constitue un enjeu central pour le secteur du tourisme, marqué par une forte saisonnalité, des besoins opérationnels variables et des horaires décalés. Cet enjeu concerne l'ensemble des *Business Lines* du Groupe : Center Parcs, Pierre & Vacances, maeva ainsi que les équipes *Corporate*, qui déploient chacune des dispositifs adaptés, en complément des cadres législatifs européens et nationaux.

À l'échelle du Groupe, plusieurs dispositifs communs soutiennent cette démarche : l'eNPS, le télétravail, un accord sur le temps de travail, une charte du droit à la déconnexion et un service d'assistance sociale. Center Parcs a par ailleurs mis en place un plan d'actions spécifique, tandis que Pierre & Vacances et maeva s'appuient sur l'accord Qualité de Vie et Conditions de Travail (QVCT), enrichi par le projet « déconnexion » pour Pierre & Vacances. Les équipes *Corporate* déploient de leur côté le programme *BeGood*.

Aucun objectif n'a été défini concernant l'équilibre vie professionnelle/personnelle. La diversité des métiers, des contextes opérationnels et des cadres juridiques rend en effet l'adoption d'une cible inadaptée. L'approche retenue privilégie donc des actions qualitatives, avec un suivi régulier assuré à travers les enquêtes internes et les indicateurs RH.

Politiques, actions et objectifs

Le Groupe, convaincu que l'implication des collaborateurs constitue un levier essentiel de motivation et de performance, a fait de l'engagement et du bien-être au travail l'un des piliers de sa politique de Ressources Humaines. Les enquêtes d'engagement, réalisées à l'aide de l'outil Bleexo, sont déployées dans chaque *Business Line* ainsi qu'au *Corporate*. Elles permettent de mesurer le niveau d'engagement et la perception de la qualité de vie au travail à travers l'indicateur commun eNPS (employee Net Promoter Score). Chez Center Parcs, cette enquête est menée sous l'appellation *Happy@CenterParcs*.

Sur l'exercice 2024/2025, le score eNPS global pour l'ensemble des *Business Lines* est de + 32, en progression de 19 points par rapport au résultat de l'exercice précédent. À l'échelle du Groupe, le taux de participation et la moyenne consolidée de l'eNPS sont en nette amélioration par rapport à l'exercice précédent, confirmant la dynamique positive d'engagement des équipes. Ces résultats alimentent à la fois des plans d'actions transverses et des initiatives ciblées menées par chaque Direction. Ils orientent directement la stratégie des Ressources Humaine et les démarches visant à renforcer la qualité de vie au travail, l'écoute managériale et le sentiment d'appartenance.

Le télétravail est pratiqué à l'échelle du Groupe, lorsque les fonctions le permettent. Il ne s'applique pas aux métiers opérationnels sur site. Certaines *Business Lines* ont formalisé le dispositif au travers de chartes internes, mais d'une façon générale le télétravail est appliqué de manière cohérente. À cela, s'ajoute un accord sur le temps de travail et une charte du droit à la déconnexion, validés par la Directrice des Ressources Humaines, applicables à l'ensemble des *Business Lines* du Groupe en France. Ces dispositifs visent à préserver la santé des collaborateurs, à garantir leurs temps de repos et à favoriser l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, tout en limitant les risques liés à l'hyperconnexion. Diffusés *via* l'intranet

et affichés dans les établissements, ils reposent sur un diagnostic de six mois sur l'utilisation des outils numériques hors horaires. Les actions principales incluent la structuration des pratiques, leur intégration à la politique QVCT, la prévention du stress numérique, le respect des horaires de travail et la formation des managers pour promouvoir une communication respectueuse des périodes de repos. En parallèle, le Groupe poursuit la mise en place de la permanence hebdomadaire d'un service d'assistance sociale, initiative portée par la Direction des Ressources Humaines Groupe, qui s'applique à l'ensemble des *Business Lines*. Ce dispositif permet à tous les collaborateurs de bénéficier d'un accompagnement personnalisé sur des problématiques personnelles ou administratives, telles que le logement ou la gestion de démarches individuelles.

Tous les collaborateurs du Groupe bénéficient d'une protection sociale complète. Ils sont couverts contre la perte de revenu en cas de maladie, soit par les régimes publics obligatoires, soit, lorsque nécessaire, par des dispositifs complémentaires mis en place localement. Aucun pays sans couverture n'a été identifié. Dès leur entrée dans l'entreprise, les collaborateurs sont également protégés contre le risque de perte d'emploi via les systèmes publics d'assurance chômage. En cas d'accident du travail ou d'invalidité acquise, ils relèvent des régimes nationaux de sécurité sociale. Enfin, l'ensemble des collaborateurs sont éligibles aux congés familiaux, lesquels regroupent, selon la législation de chaque pays, le congé maternité, paternité, parental ou de proche aidant. Tous les collaborateurs cotisent également à un régime de retraite public ou complémentaire obligatoire, en fonction de leur pays d'emploi.

Center Parcs, pour créer un environnement de travail favorable, met en place différents dispositifs avec des aménagements flexibles (horaires variables, temps partiel, congés parentaux / pour soins spécifiques, télétravail) et un soutien au bien-être à travers des ateliers de gestion du stress, un accompagnement psychologique ou encore des améliorations ergonomiques. L'entreprise va également au-delà des obligations légales en France, où elle a instauré une politique des jours fixes offrant aux collaborateurs une plus grande souplesse dans la gestion de leur temps de travail, tandis qu'en Allemagne un accord a été conclu avec le CSE pour renforcer les dispositifs de travail flexible. Pour améliorer la qualité de vie au travail, Center Parcs a déployé une plateforme dédiée au bien-être, proposant des contenus pédagogiques pour soutenir la santé physique, mentale et émotionnelle des collaborateurs, ainsi qu'un service de conseils en ligne. L'entreprise agit également sur la prévention de l'absentéisme en renforçant la gestion de la charge de travail et du stress. Chaque site dispose désormais de « référents de confiance » désignés pour offrir un espace sûr et confidentiel où les collaborateurs peuvent partager leurs préoccupations (harcèlement, discrimination, surcharge, etc.). Indépendants et accessibles, ils apportent une écoute attentive et orientent les collaborateurs vers les démarches adaptées (service Ressources Humaines, procédures internes ou aides externes). Leur rôle inclut aussi la détection précoce des risques psychosociaux, contribuant ainsi à un environnement de travail plus sain et bienveillant pour tous.

Pour **Pierre & Vacances France** et **maeva**, l'accord QVCT est déployé pour une durée d'un an renouvelable. Il vise à promouvoir l'égalité professionnelle, préserver une ambiance de travail positive, garantir un bon équilibre vie professionnelle/vie personnelle et prévenir les risques liés à l'épuisement professionnel ou au harcèlement. Sa mise en œuvre est assurée par les Directions des *Business Lines* et les Ressources Humaines,

en lien avec les partenaires sociaux. La communication a été faite via l'intranet, email et un suivi annuel a été présenté au CSE. Les mesures incluent notamment des congés spécifiques (proches aidants, enfants malades, parentalité, déménagement), le don de congés sous conditions, ainsi que des actions de sensibilisation des managers à la gestion des horaires atypiques et au respect des temps de repos.

- ♦ Chez Pierre & Vacances France, une attention particulière est portée aux collaborateurs rencontrant des difficultés à concilier vie professionnelle et personnelle, avec un suivi renforcé via des ateliers mensuels.
- ♦ Chez maeva, l'accord prévoit en complément l'interdiction de solliciter les collaborateurs pendant leurs absences, la limitation des interruptions hors horaires de travail, la coupure des notifications et des formations dédiées. Les collaborateurs au forfait jours bénéficient d'un entretien annuel spécifique sur la charge de travail et l'équilibre vie professionnelle/vie personnelle, encadré par un formulaire co-signé avec le manager et consultable par les Ressources Humaines.

De plus, Pierre & Vacances France (hors Antilles) a mis en place le projet « déconnexion », destiné à garantir le respect du droit à la déconnexion (congés, repos, usage de WhatsApp) et à encadrer les astreintes et appels de nuit. Son suivi est assuré par les Ressources Humaines et les Directeurs des Opérations, à travers des points réguliers, des mémos internes et un tableau de suivi garantissant l'application du dispositif, afin de limiter les impacts négatifs liés au décalage des rythmes et à la difficulté à se déconnecter. De plus, Pierre & Vacances France a conservé ses initiatives « Bien-être au travail » avec plusieurs moments de bien-être (séance d'ostéopathie gratuite) ainsi que la création d'un espace « détente ».

Côté **Corporate**, le programme *BEGOOD* lancé en 2024 et reconduit en 2025/2026 vise à renforcer la qualité de vie au travail et la santé des collaborateurs. Il repose sur un autodiagnostic de la vitalité autour des trois dimensions « cerveau, corps, cœur », complété par des fiches-conseils, un accès à une médiathèque, un programme de conférences en direct (nutrition, stress, empathie, etc.) et une newsletter dédiée à la santé et au bien-être au travail.

4.2.1.2.3 Encourager la mobilité interne

Un processus structuré favorise la mobilité interne au sein du Groupe, au sein de chaque Business Line ou de manière transverse. Les postes à pourvoir sont accessibles à l'ensemble des collaborateurs via la plateforme H@ris, le système d'information des Ressources Humaines du Groupe. Les collaborateurs peuvent également exprimer leurs souhaits d'évolution à l'occasion de la campagne annuelle d'entretiens. Des plans de succession et des revues de talents sont déployés chaque année dans l'ensemble des Business Lines à l'initiative du Groupe. Chaque Business Line conduit ainsi, sur son périmètre, une revue approfondie des talents afin d'identifier les potentiels, anticiper les besoins futurs et accompagner les mobilités internes au sein de la Business Line ou dans d'autres Business Lines du Groupe.

Center Parcs développe une politique de gestion des carrières et de mobilité forte au travers de la plateforme de recrutement interne, pour offrir à l'ensemble de ses collaborateurs en Europe des opportunités d'évolution. Le programme de talents *Lead Reinvention*, lancé en 2021, a permis à plusieurs participants d'accéder à un nouveau poste dans les mois suivant leur participation.

Pierre & Vacances France poursuit sa formation « Manager de demain » avec la 3^e promotion qui démarre fin septembre 2025. Ce programme de 2 semaines vise à recruter des *middle managers* (qui ont des fonctions d'encadrement et de *reporting*) en tant que chef de réception ou gouvernant, et qui sont clés pour assurer une exploitation optimale des sites. Ce programme s'adresse à des saisonniers ayant effectué au moins une saison, qui ont performé et ont envie de pérenniser leur poste, ou des collaborateurs non-managers. De plus, la *Business Line* a mis en place un nouveau process pour favoriser les recrutements de managers d'exploitation (réception, ménage, technique) ou les changements

de contrat en CDI, en créant un Comité de Validation afin d'attester les compétences des candidats, avec un jury composé d'un Directeur ou d'une Directrice Opérationnel, un chargé de Ressources Humaines et un expert métier.

Pour **maeva**, la mobilité interne est fortement encouragée, de même que la valorisation et le développement des compétences des collaborateurs.

Côté **Corporate**, plusieurs initiatives sont mises en place dont le renforcement du plan de formation.

Départs des collaborateurs permanents

2024/2025

Nombre de départs	1 405
Taux de sortie des effectifs au cours de l'exercice ⁽¹⁾	16 %

4.2.1.2.4 Promouvoir la diversité, l'égalité et l'inclusion

Le Groupe met l'accent sur des thématiques prioritaires, notamment la diversité, l'égalité femme/homme ainsi que l'inclusion. Pour lutter contre toutes les formes de discrimination, le Groupe aligne ses politiques sur les réglementations en vigueur. A date, aucun objectif n'a été défini concernant ces sujets car les *Business Lines* privilégient une approche progressive et qualitative, adaptée aux spécificités locales, avec un suivi assuré par des indicateurs internes, des audits et les retours des collaborateurs, permettant d'ajuster les actions dans le temps.

Le plan Mixité, initié en 2023/2024 et soutenu par trois membres du COMEX en tant que sponsors, vise à inscrire la diversité des genres comme un enjeu stratégique central, avec un objectif d'une part de femmes de 50% d'ici 2030, à des postes de Direction, d'une part minimum de 50% de femmes dans les plans de succession et dans les recrutements à des postes de management senior, la suppression des écarts de salaires d'ici trois ans, et un dispositif de formation au management inclusif. Piloté au niveau Groupe par un comité qui se réunit une fois par an pour partager la feuille de route *Beyond Together*, il est ensuite décliné par la Direction des Ressources Humaines de chaque *Business Line*, afin de garantir une cohérence globale tout en tenant compte de leurs spécificités. Chaque *Business Line* et le *Corporate* disposent ainsi d'une autonomie pour développer les initiatives qui leur sont propres, afin de répondre au plus près des enjeux et réalités de leur périmètre. Construit à partir d'interviews individuelles des membres du COMEX, de *focus groups* et d'enquêtes menées auprès des collaborateurs, et enrichi par l'accompagnement d'un cabinet spécialisé, le plan s'articule autour de trois piliers : 1. Favoriser et développer les talents féminins à travers des programmes de mentoring et de *leadership*, 2. Transformer les pratiques managériales en renforçant la sensibilisation aux biais inconscients et en veillant à des recrutements et promotions équitables, 3. Ancrer la démarche dans les stratégies des Ressources Humaines tout en renforçant la marque employeur grâce au partage des bonnes pratiques et à l'évaluation régulière de la perception du sexisme.

Politiques, actions et objectifs

Au niveau Groupe, la dynamique en matière d'égalité Femme/Homme s'incarne à travers plusieurs leviers complémentaires. La *Toolbox Mixité* est un kit pratique qui rassemble chiffres clés, définitions et ressources pour mieux comprendre et agir sur les enjeux de diversité. Un Comité Mixité s'est constitué avec des collaborateurs issus de l'ensemble des Directions des *Business Lines*, et s'est déjà réuni à quatre reprises pour structurer et lancer les premiers projets. Par ailleurs, la mesure de la perception du sexisme a été intégrée pour la première fois dans l'enquête annuelle d'engagement des collaborateurs, à travers deux questions spécifiques. Enfin, la sensibilisation du COMEX et de la communauté RLC a été engagée au travers d'ateliers dédiés organisés en octobre 2024 et mars 2025, afin de renforcer la compréhension et l'engagement du *leadership* sur ces enjeux.

Pour **Center Parcs**, le manifeste Diversité, Équité, Inclusion (DEI) reflète son engagement en mettant l'accent sur la diversité de genre, générationnelle, culturelle ainsi que sur le handicap. L'égalité salariale est assurée par des dispositifs garantissant un traitement équitable entre les genres. En parallèle, plusieurs initiatives sont déployées pour renforcer l'égalité femme/homme : La communauté *SHE Leads* accompagne les femmes en favorisant le partage d'expériences, l'accompagnement des carrières et l'inspiration mutuelle. Le *Female Movement Day* s'est tenu le 19 juin 2024, réunissant 65 participantes autour de conférences, d'ateliers et de discussions collectives. D'autres actions rythment également l'année comme la célébration de la Journée mondiale de la diversité culturelle le 21 mai 2025, où les collaborateurs ont partagé des plats traditionnels et découvert les coutumes de leurs collègues. Les parcs marquent aussi des moments forts tels que le Ramadan, la Journée internationale des femmes et des hommes, renforçant la reconnaissance et le respect de chacun. De plus, plusieurs sites collaborent avec des entreprises sociales et ateliers protégés afin de favoriser l'intégration professionnelle de personnes éloignées du marché du travail, contribuant à rendre l'emploi plus accessible et inclusif pour tous. Enfin, des outils accessibles *via Center Parcs Inside* ont été mis en place, ainsi que des formations au *leadership* inclusif et des modules *e-learning* DEI. S'appliquant à tous les collaborateurs et pays, le manifeste est supervisé par le Comité de Direction, avec un déploiement local assuré par les Ressources Humaines et des ambassadeurs DEI. Il est diffusé *via* plusieurs canaux de communication

(1) Changement méthodologique du calcul de cet indicateur opéré en 2024/2025 par rapport à 2023/2024. Pour plus de détail, voir la note méthodologique détaillant la méthode de calcul.

(intranet, newsletters, Règlement intérieur, livret d'accueil). Le suivi du plan d'actions repose sur des indicateurs clés, les résultats DEI de l'enquête *Happy@CenterParcs* et des audits de rémunération. Un dispositif de traitement des comportements indésirables (mécanisme de plainte et référent dédié) complète ce suivi. Les impacts négatifs sont identifiés grâce aux retours collaborateurs, aux comités d'entreprise et aux instances santé, et peuvent donner lieu à des mesures correctives (renfort de ressources, formations, accompagnement).

Pour **Pierre & Vacances France**, l'accord QVCT reflète l'engagement en faveur de l'égalité professionnelle, les chances pour tous et le recrutement inclusif (4.2.1.2.2). Le plan d'actions s'articule autour de deux axes : l'égalité de genre et de rémunération et la diversité. Il sensibilise aux stéréotypes, garantit la mixité dans les recrutements, et veille à l'égalité salariale grâce à des vérifications à l'embauche et des ajustements des écarts. Des études ergonomiques et des adaptations des conditions de travail sont également prévues. Des initiatives telles que des webinaires « Recruter sans discriminer », des formations sur les biais inconscients et une charte de recrutement favorisent l'accueil de candidats de tous horizons, tout en soutenant l'intégration des publics éloignés de l'emploi. L'ensemble des Directeurs et Managers, au siège comme sur les sites, ont par ailleurs été formés aux enjeux de la mixité à travers des scénettes théâtralisées. Ce dispositif sera progressivement étendu à l'ensemble des collaborateurs, afin de les intégrer pleinement aux initiatives en faveur de l'égalité.

Pour **maeva**, l'accord égalité femme/homme et QVCT vise à promouvoir la mixité professionnelle et à garantir un traitement équitable tout au long du parcours collaborateur. Il couvre plusieurs volets essentiels : assurer des recrutements basés sur des shortlists équilibrées et des offres exemptes de biais de genre, supprimer les écarts de rémunération entre les hommes et les femmes, garantir une égalité de traitement dans le développement des carrières, et renforcer la conciliation entre vie professionnelle et responsabilités familiales grâce à un axe spécifique dédié à la parentalité. Le plan d'actions inclut également la formation des managers aux pratiques inclusives, des sessions de sensibilisation à l'égalité et au *leadership* féminin afin de favoriser l'accès des femmes à des postes à responsabilités. Dans cette continuité, un programme de développement du *leadership* féminin sera déployé à partir de fin 2025.

Au niveau **Corporate**, les actions se sont traduites par l'organisation de 12 ateliers de sensibilisation entre avril et juin, ayant mobilisé 175 personnes (soit 52 % de participation, avec un objectif de 100 % d'ici fin 2026) et obtenu une note moyenne de 4/5 pour la qualité des échanges. Ces initiatives ont également conduit au lancement du réseau féminin *SheLeads by Corporate*, ainsi qu'à la préparation de nouvelles actions dès la rentrée : conférences et poursuite des ateliers. Enfin, une politique dédiée à la diversité est actuellement en cours d'élaboration et sera déployée d'ici trois ans, ce délai s'expliquant par le caractère récent de l'enjeu et la nécessité d'allouer des ressources spécifiques à sa construction.

Pour le Groupe, ce travail vers une représentation équilibrée des sexes est particulièrement suivi au niveau des fonctions managériales. À ce jour, 61 % des collaborateurs sont des femmes et 53 % des fonctions managériales et d'encadrement sont exercées par des femmes. Par ailleurs, la *ReInvention Leaders Community* (RLC), communauté des cadres dirigeants, regroupant les membres du Comité Exécutif, les membres des Comités de Directions des *Business Lines* et les postes de direction en premier ou deuxième niveau de reporting direct d'un membre d'un Comité Exécutif ou d'un Comité de Direction (N-1 ou N-2), et des experts clés, compte 37 % de femmes. Cette dynamique se reflète également dans les instances de direction dont 80 % incluent *a minima* 30 % de femmes. En complément, le Groupe veille à la réduction des écarts de rémunération : en 2025, l'écart salarial femme/homme s'établit à 14 % et le ratio de rémunération annuelle à 39. Ces indicateurs sont calculés conformément aux exigences CSRD selon une méthodologie standardisée définie par la réglementation européenne. Ainsi, ces indicateurs ne tiennent pas compte des différences de postes, de niveaux de responsabilité, de métiers, de temps de travail, d'ancienneté ou de localisation géographique. En conséquence, ces indicateurs reflètent une approche globale et agrégée des écarts de rémunération, visant à assurer la comparabilité entre les entreprises, mais ne constituent pas à eux seuls une mesure de l'égalité salariale à poste équivalent. En effet, les ratios de rémunération sont influencés par plusieurs facteurs structurels propres au Groupe : la forte saisonnalité de l'activité touristique, générant un recours accru à des contrats temporaires, la répartition géographique des sites entre la France et plusieurs pays européens, la diversité des métiers exercés (hébergement, maintenance, restauration, support).

Parité femme/homme au niveau du top management

	2023/2024	2024/2025
Part des femmes dans l'encadrement	53 %	53 %
Part des Comités de Direction des <i>Business Lines</i> et du Comité Exécutif du Groupe ayant au moins 30 % de femmes	40 %	80 %

Distribution par genre des cadres dirigeants	Nombre	Pourcentage
Homme	108	63 %
Femme	64	37 %
Autre	-	-
Non déclaré	-	-

Enfin, une démarche relative aux travailleurs en situation de handicap est spécifiquement menée sur le scope France au travers de l'accord entreprise handicap, qui a pour objectif de promouvoir l'inclusion et l'égalité des chances des personnes en situation de handicap en favorisant leur emploi et leur intégration, en renforçant les partenariats avec des structures spécialisées, tout en sensibilisant les collaborateurs. Signés par les organisations syndicales et les Directions des Ressources Humaines et conformes à la loi, ces accords s'appliquent à l'ensemble des collaborateurs du Groupe (comprenant les Business Lines) uniquement sur le scope France. La Mission Handicap pilote leur mise en œuvre en collaboration avec les équipes Ressources Humaines, les managers, le réseau de Référents Handicap et les Instances Représentatives du Personnel dans une démarche collaborative intégrant les retours des IRP et des collaborateurs. La communication est assurée via courriels, intranet et emailings réguliers pour garantir leur efficacité. L'Accord Handicap s'articule autour de plusieurs actions clés : des objectifs chiffrés pour le recrutement, des aménagements spécifiques pour l'accueil et l'intégration, et des campagnes de sensibilisation via *e-learning* et journées thématiques. Il prévoit un accompagnement personnalisé pour les démarches RQTH, des aménagements de poste pour le maintien dans l'emploi, et le financement de formations adaptées pour développer l'employabilité. Le suivi est assuré par la Mission Handicap via des commissions annuelles, des bilans trimestriels et le contrôle du budget. La donnée relative aux collaborateurs en situation de handicap est collectée sur les Business Lines françaises sur la base des déclarations administratives de RQTH ou autres titres de reconnaissance du handicap. En dehors du territoire français, les différences de législation sur la collecte de données sensibles, notamment aux Pays-Bas, en Espagne ou encore en Belgique, ne permettent pas à ce stade de disposer d'indicateurs consolidés. Dans le cadre de son engagement en faveur de l'inclusion, le Groupe vise 115 recrutements de personnes en situation de handicap répartis sur 3 ans (2024/2026), sur l'ensemble du périmètre indiqué précédemment. Pour l'année civile 2024, le taux d'emploi des personnes en situation de handicap représentent 4,96 % (contre 4,63 % sur l'année 2023).

4.2.1.2.5 Développer les compétences

Le Groupe fait du développement des compétences un levier central pour accompagner la transformation des métiers, soutenir l'évolution des collaborateurs et la montée en compétences des partenaires externes travaillant sur site. Cette démarche se décline au sein des différentes *Business Lines* à travers des plans de formation spécifiques : Center Parcs déploie une politique globale intégrant l'*onboarding*, la conformité, la culture de service, le développement des compétences et le *leadership*, qu'il applique également aux partenaires ; Pierre & Vacances concentre son plan annuel sur les priorités stratégiques de la *Business Line* et intègre pour les prestataires une exigence de formation en annexe de contrat ; maeva met l'accent sur le *coaching* et le *leadership* ; enfin le *Corporate* privilégie le management et l'expertise métier. À l'échelle du Groupe, ces dispositifs sont complétés par une politique commune de sensibilisation aux enjeux climatiques, destinée à mobiliser l'ensemble des collaborateurs.

Politiques, actions et objectifs

Chez **Center Parcs**, le développement des collaborateurs, talents et dirigeants reste une priorité absolue. Au cours de l'exercice 2024/2025, l'accent a été mis sur le renforcement des compétences en matière de *leadership* inclusif au sein des équipes de Direction (parcs et siège), afin de favoriser une culture du respect, de la collaboration et d'appartenance. De plus, les 7 nouveaux parcs ont été formés au programme « Culture du service », afin de garantir que les normes en matière d'expérience client et d'engagement des équipes

soient appliquées de manière cohérente partout. De plus, la politique de formation favorise une culture de l'apprentissage à travers l'*onboarding*, les formations sur la conformité, le développement de la culture de service, le renforcement des compétences et les initiatives de *leadership*. Soutenue par un plan actualisé chaque année, en cohérence avec la stratégie globale et ses indicateurs de performance, elle s'applique à l'ensemble des collaborateurs ainsi qu'aux partenaires externes. La politique est validée par le Comité de Direction et sa mise en œuvre est supervisée par les équipes Ressources Humaines dans chaque pays. Le guide de formation est accessible via H@ris et *My Development Dialogue*, et la politique est partagée avec les instances représentatives du personnel dans chaque pays. Le plan d'actions comprend l'élaboration d'un calendrier annuel de formation, l'organisation d'ateliers, d'*e-learning*, de formations hybrides et de sessions de coaching, le suivi de la participation, la mise à jour annuelle du plan, ainsi que le suivi des objectifs. La mise en œuvre s'étend sur une durée d'un an combinant les budgets des parcs et un budget central dédié aux besoins complémentaires. L'efficacité est évaluée à travers plusieurs indicateurs. Pour les collaborateurs, l'amélioration du NPS est basée sur les retours clients, l'impact sur la performance, les bilans *My Development Dialogue* et l'enquête annuelle d'engagement tandis que pour les partenaires externes, le suivi du NPS dans la restauration et le ménage ainsi que des incidents impliquant du personnel tiers (4.2.1.3) sont pris en compte.

Pour **Pierre & Vacances France**, le plan de développement des compétences vise à renforcer les savoir-faire en lien avec les enjeux stratégiques de la *Business Line*. Validé par le Directeur des Ressources Humaines, il s'applique à l'ensemble des collaborateurs de Pierre & Vacances France. Sa mise en œuvre est assurée par le responsable formation, avec une présentation au CSE et une communication aux élus par email ainsi que des échanges lors des entretiens annuels. Les actions majeures incluent la planification, le déploiement et le suivi des formations et couvrent la définition des priorités, la sélection des organismes et l'arbitrage des demandes. Le suivi repose sur le contrôle budgétaire et l'évaluation des formations. À ce jour, aucun objectif chiffré n'a été défini concernant la formation des équipes. Le plan étant annuel et ajusté aux priorités stratégiques et aux besoins exprimés lors des entretiens individuels, la fixation de cibles standardisées ne serait pas adaptée. L'efficacité du dispositif est néanmoins suivie via l'évaluation des formations, le retour des collaborateurs et un suivi budgétaire encadré par le CSE. Pour l'exercice 2024/2025, trois priorités ont été retenues : la sensibilisation aux enjeux RSE, le programme « Manageons la réussite des équipes » et la formation orientée vers la relation client. Le programme de management, d'une durée de cinq mois, alterne présentiel et distanciel. Il a pour objectif de diffuser une culture managériale commune, adaptée aux enjeux de transformation, et de renforcer les compétences des managers afin qu'ils accompagnent leurs équipes au quotidien, en conciliant amélioration de l'expérience client et bien-être des collaborateurs. Sur l'exercice, 21 managers ont suivi cette formation, portant à 120 le nombre total de managers formés depuis son lancement en 2022/2023. La cinquième promotion, ouverte en septembre 2025, réunit 24 participants. Parallèlement, des formations essentielles pour garantir une expérience client de qualité et assurer la sécurité des collaborateurs ont été déployées : habilitation électrique, gestion des litiges et des incivilités, accueil client, propreté. De nouveaux modules sont également venus enrichir l'offre en 2024/2025, notamment pour renforcer les expertises métiers des sites ou encore pour faciliter l'utilisation des outils internes. En complément, Pierre & Vacances formalise ses exigences vis-à-vis des partenaires externes par un cahier des charges contractuel intégrant le référentiel qualité, ainsi qu'un protocole de formation spécifiquement adapté à la sous-traitance ménage. La *Business Line* met à leur disposition des supports pédagogiques et prépare le déploiement d'un accès

dédié à la plateforme *e-learning*, afin de favoriser leur montée en compétences et d'assurer une homogénéité des standards de qualité sur les sites.

Chez **maeva**, le plan de développement des compétences a pour objectif de renforcer les acquis des collaborateurs tout en répondant aux besoins stratégiques de l'entreprise. Validé par la Directrice des Ressources Humaines, le Comité de Direction et les managers, il s'adresse aux collaborateurs en CDI et est piloté par la chargée de développement et la Responsable des Ressources Humaines. Construit à partir des évaluations annuelles et des retours des équipes, il s'appuie sur des programmes ciblés (*coaching, leadership, management*), validés par les managers et déployés via l'outil H@ris. Il fait l'objet d'un suivi rigoureux avec bilan et consultation du CSE pour garantir son amélioration continue. La communication se fait par email, lors des présentations au CSE, et via la plateforme en ligne *360 Learning*. Cette dernière propose, à la fois des contenus internes (nouveaux modules Excel, Outlook, IA interne pour répondre à des besoins récurrents) et des formations générées par les collaborateurs eux-mêmes, mises à disposition de tous. Un programme de *Leadership* a également été lancé à destination des managers afin de renforcer leur posture dans un environnement en constante évolution. Pendant plusieurs mois, ils bénéficient de modules de formation, de contenus inspirants (conférences, podcasts, articles sur Slack) et de temps collectifs autour d'un projet commun. Enfin, les besoins exprimés lors des évaluations annuelles alimentent en continu le plan de développement, afin de proposer des formations adaptées aux expertises métiers, au management et au développement personnel. Par ailleurs, maeva s'est engagé à promouvoir un *leadership* féminin avec le lancement fin 2025 du programme *leadership* pour tous les *leaders* et un module dédié aux femmes qui a pour objectif de former 100 % des femmes managers au *leadership* d'ici à 2026.

Pour le **Corporate**, la politique sociale, validée par le Comité Exécutif, vise à développer les compétences des collaborateurs tout en garantissant les formations obligatoires. Elle s'applique aux collaborateurs *Corporate* en France sous la responsabilité de la Direction Ressources Humaines Groupe. Chaque année, les besoins sont identifiés lors des entretiens annuels réalisés avec l'outil H@ris. Le plan de développement des compétences repose sur six priorités stratégiques qui accompagnent l'évolution des métiers : la santé et la sécurité, l'environnement, l'expertise métier, le management et le *leadership*, le développement professionnel, ainsi que la diversité et l'inclusion. L'accent a été mis sur la formation managériale au cours de l'exercice 2024/2025, et se portera sur le développement du *leadership* pour l'année 2025/2026, avec la mise en place d'un programme dédié. L'information est diffusée à travers plusieurs canaux : présentation au CSE, intégration au bilan social, échanges lors des entretiens et consultation annuelle incluant les orientations triennales et le bilan des formations.

L'efficacité du plan est évaluée chaque année à partir d'un bilan chiffré des actions de formation réalisées. Celui-ci permet de vérifier le bon engagement du budget, la répartition équilibrée des formations entre les services et entre les femmes et les hommes, le respect des priorités définies, ainsi que la réalisation des formations obligatoires. Ce bilan est présenté au CSE qui émet un avis favorable ou non à l'issue de la présentation. Les procès-verbaux correspondants sont accessibles sur l'intranet.

Depuis quatre ans, le Groupe déploie un programme de sensibilisation aux enjeux RSE pour l'ensemble de ses collaborateurs. Construit autour du principe « comprendre pour mieux agir », il vise à embarquer chacun dans la dynamique RSE

du Groupe et à les mobiliser sur les thématiques clés. Dans un premier temps, ce dispositif a mis l'accent sur les enjeux environnementaux, notamment la gestion de l'eau, la préservation de la biodiversité et, de façon prioritaire, le climat et le carbone. Dans ce cadre, le Groupe s'est fixé l'objectif de former 100 % de ses collaborateurs en CDI aux enjeux climatiques. Sur l'exercice 2024/2025, 89% des collaborateurs en CDI (vs 15% sur l'exercice précédent) ont déjà bénéficié de cette sensibilisation depuis 2022 menée via un dispositif complet, comptant notamment un atelier obligatoire « Fresque du Climat ». Proposé sous un format d'une demi-journée, il s'articule en deux temps : une première partie consacrée à la compréhension du changement climatique et une seconde orientée vers la mise en action. En complément, le Groupe offre l'atelier *MyCO₂*, qui permet à chaque participant d'évaluer son empreinte carbone personnelle et d'identifier des leviers concrets pour la réduire. Enfin, la Semaine Européenne du Développement Durable (SEDD) a mobilisé 500 participants à travers des formats variés et conviviaux : conférence sur l'éco-anxiété, jeux pédagogiques pour mieux comprendre les objectifs et leviers de décarbonation du Groupe, ainsi que des sessions en ligne dédiées à l'avancement de la stratégie RSE. Au-delà de cette semaine, d'autres temps forts ont marqué l'année (sessions live, conférences).

Côté **Center Parcs**, sept vidéos *SHE Matters* assorties de quizz ont été lancées pour sensibiliser aux bonnes pratiques en matière d'énergie, de biodiversité et de gestion des déchets. Pierre & Vacances a pour sa part développé plusieurs formats de *e-learning* en complément de formations en présentiel, afin d'accompagner les gestes de sobriété au quotidien. Enfin, chez maeva, tous les collaborateurs ont été impliqués à travers des modules de sensibilisation en distanciel et des présentations lors de réunions régionales, incluant des quizz climat, un jeu sur l'empreinte carbone et un focus sur la stratégie RSE de la *Business Line*.

Le Groupe et les *Business Lines* proposent régulièrement des formations, sous des formats variés tels que des webinaires, des modules *e-learning*, des conférences, ou encore des sessions en présentiel animées soit par un organisme externe, soit par un expert interne. Les thématiques couvrent l'ensemble des métiers des fonctions supports (marketing, vente, communication, comptabilité, etc.) ainsi que ceux de l'exploitation (réception, propreté, technique, animation). Par exemple, côté *Corporate* sur l'exercice 2024/2025, les sujets principaux des formations ont été : la diversité et l'inclusion, l'expertise métier, le développement professionnel, le *leadership* et management ou bien encore l'environnement et la santé/sécurité. Il n'existe pas de fréquence prédéfinie : les formations sont planifiées en fonction des besoins identifiés et des budgets alloués, ce qui peut conduire à une variabilité d'une année sur l'autre. La présence est attestée via une feuille d'émargement interne ou fournie par l'organisme, et, pour les formats à distance, par l'extraction des participants connectés lors des webinaires.

L'entretien de performance se déroule avec le N+1 ; il permet d'échanger sur les besoins exprimés par le collaborateur pour le développement de sa carrière, notamment l'identification d'éventuelles actions de formation pertinentes pour l'accompagner dans cette évolution. Enfin, les perspectives de développement de carrière sont évaluées de manière individualisée, sans parcours standardisé.

Indicateurs de formation (1)

	2023/2024	2024/2025
Part des collaborateurs formés	46 %	47 %
<i>dont part de femmes parmi les collaborateurs formés</i>	59 %	57 %
Répartition des collaborateurs formés par types de contrats		
CDI	72 %	68 %
CDD	21 %	24 %
saisonniers	7 %	8 %
Part des collaborateurs en CDI sensibilisés aux enjeux liés au climat	15 %	89 %
BUDGET FORMATION (en euros)	3 144 353	2 407 687 (2)

	2024/2025
Nombre moyen d'heures de formation par collaborateurs	5
Homme	6
Femme	4
Autre	-
Non déclaré	-

	2024/2025
Part des collaborateurs ayant participé à des entretiens pour l'évaluation des performances et de développement de carrière	73 %
Homme	76 %
Femme	24 %
Autre	-
Non déclaré	-

4.2.1.3 Garantir la santé et la sécurité de tous

4.2.1.3.1 Renforcer la prévention santé et sécurité

Garantir la santé et de la sécurité des collaborateurs, des personnes externes travaillant sur les sites et des clients est un enjeu prioritaire pour le Groupe, et plus particulièrement pour Center Parcs et Pierre & Vacances. Une gouvernance et des politiques globales de santé et sécurité sont mises en place au sein des *Business Lines*, déclinées en dispositifs et plan d'actions spécifiques, pour s'assurer que chacun est protégé lors de ses moments de vie sur les sites. En cas d'incident, la Direction des Risques Groupe propose, à travers les assurances, des mesures de remédiations financières.

Politiques, actions et objectifs

Chez **Center Parcs**, la santé et la sécurité sont intégrées au système global de management *Safety, Health & Environment* (SHE). Cette politique, inscrite dans la démarche RSE, promeut un environnement de travail sûr et durable, dans le respect de la réglementation nationale et européenne, des standards internationaux et des référentiels internes (ISO 14001, label Clef Verte). Elle s'applique à l'ensemble des collaborateurs, des partenaires externes et des clients. Elle repose sur une identification et une prévention rigoureuse des risques, mises en œuvre à travers des inspections régulières, une maintenance préventive, des protocoles d'hygiène stricts (traitement

de l'eau, sécurité alimentaire, entretien des installations) ainsi que le recours à des matériaux de rénovation non toxiques.

La communication et la sensibilisation sont assurées grâce à des programmes de formation et à divers outils digitaux (application *SHE Matter*, *Center Parcs Inside*, *SharePoint*). La gouvernance est assurée par la Direction Générale, tandis que le pilotage et la supervision sont mis en œuvre par les Directeurs de pays et de sites et le département risques, en coordination avec les SHE managers. Des experts locaux et des comités de sécurité associent les parties prenantes et déclinent la politique tous les ans en plans d'actions par pays et par parc. Un dispositif de vérification et d'amélioration continue vient compléter ces actions, au travers d'audits internes et externes, d'indicateurs trimestriels et de l'application de la démarche PDCA (Planifier, Déployer, Contrôler, Agir). Cela inclut l'examen régulier des taux d'incidents et de conformité, des documents de suivi alignés sur les standards ISO et la production du *Semestrial Risk Report* (SRR). Le contrôle est assuré par des inspections régulières et, le cas échéant, par la mise en place de plans correctifs. Des dispositifs de remontée d'information, des retours d'expérience et des enquêtes systématiques sont menées en cas d'incidents. Enfin, des plans d'actions spécifiques sont déclinés pour chaque cible :

1. côté collaborateurs, la politique met l'accent sur la prévention des accidents du travail. Cela inclut la formation à la conformité, l'utilisation d'équipements de protection et la mise à jour régulière des protocoles de sécurité. L'efficacité est mesurée par le suivi des taux d'incidents et la mise en place de plans correctifs en cas de non-conformité ;

(1) Exclusion : Pierre & Vacances en Espagne

(2) Le budget 2023/2024 incluait les contributions légales applicables en France. Celles-ci ne sont plus prises en compte pour la publication du budget 2024/2025 afin de refléter uniquement le budget opérationnel dédié aux collaborateurs.

2. pour les partenaires externes intervenant sur site, une procédure dédiée est mise en place : *Procedure for Working with Third Parties*. Center Parcs respecte leur autonomie en leur laissant la responsabilité de la formation et de la communication interne, tout en assurant un suivi *via* audits et contrôles inopinés. Les incidents impliquant des tiers donnent lieu à des enquêtes conjointes avec transmission aux autorités, pouvant entraîner des mesures allant du rappel à l'ordre jusqu'à la résiliation du contrat ;
3. s'agissant des clients et visiteurs, une attention particulière est portée aux enfants, qui bénéficient de protocoles renforcés. Chaque site dispose de plans d'urgence adaptés aux risques critiques (notamment la disparition d'enfants). Les collaborateurs sont formés aux premiers secours, à la protection de l'enfance et à la gestion des situations d'urgence. Des mesures spécifiques (bracelets d'identification, points de rendez-vous désignés, systèmes d'alerte) assurent une réaction rapide. Enfin, les enfants profitent d'activités éducatives et récréatives encadrées dans des environnements sécurisés, tels que les programmes WWF ⁽¹⁾ Junior ou les ateliers nature, garantissant une expérience familiale sereine (4.3.4.2).

Center Parcs vise à atteindre, d'ici la fin de l'année fiscale 2024/2025, 100 % pour le *Green Safety Score*, 80 % ou plus pour le *SHE Matter Score*, ainsi que la participation de l'ensemble des collaborateurs à la formation obligatoire sur la conformité et la réglementation, et à maintenir ces seuils dans la durée, sans limite temporelle. Ces objectifs couvrent tous les sites, collaborateurs, partenaires, sous-traitants et travailleurs temporaires en Europe, sauf le troisième objectif, qui concerne uniquement les collaborateurs. Pour l'exercice 2024/2025, le *Green Safety Score* atteint 93,1 % (vs 100 % en 2023/2024) et le *SHE Matter Score* est de 88,3 % (vs 86 % sur l'exercice précédent). Cette performance reflète l'attention constante des équipes de management ainsi que l'accompagnement structuré assuré par les équipes Risques. La conformité aux exigences d'*onboarding* ainsi qu'aux formations obligatoires est vérifiée au moyen de contrôles ponctuels internes effectués par les responsables SHE et les équipes Risques, complétés par des audits externes ISO et Clef Verte, ainsi que par des audits menés par les autorités locales. Aucun cas de non-conformité n'a été observé lors de ces évaluations.

Chez **Pierre & Vacances**, la politique Prévention et Sécurité, validée par le Comité de Direction, constitue le cadre global pour protéger toutes les parties prenantes. Elle s'appuie sur cinq axes : protection des collaborateurs, exemplarité, esprit d'équipe, formation adaptée et veille réglementaire. La mise en œuvre et le suivi sont assurés conjointement par la Direction Générale, les Directions de sites et le service Prévention & Sécurité, avec des ressources techniques, humaines et organisationnelles et l'aide de prestataires spécialisés. Les dispositifs comprennent à titre d'exemple :

- ♦ des plans de prévention et protocoles de sécurité (incluant permis de feu et plans de crise) ;
- ♦ une communication structurée (intranet, livret digitalisé, affichages, présentations aux parties prenantes CSE/DOP/Direction) ;
- ♦ des mécanismes de contrôle (audits, suivis d'indicateurs, remontées d'incidents, retours d'expérience, groupes de travail, enquêtes après incident, contrôles réguliers, avec plans d'actions correctifs si nécessaire) ;
- ♦ un processus d'amélioration continue, avec mise à jour annuelle et après chaque modification d'activité ou incident, notamment *via* le Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels (DUERP).

Ce socle commun se décline en mesures spécifiques pour chaque catégorie :

2. côté collaborateurs, la politique vise à réduire les accidents du travail. Chaque site applique des processus de prévention, des formations et des sensibilisations adaptées. Les plans d'actions sont conçus en groupes de travail associant experts, Directeurs de site et collaborateurs spécialisés. Un suivi renforcé garantit la pertinence des mesures : analyse régulière de la fréquence et de la gravité des accidents, dispositifs de remontée d'information (numéro d'urgence, adresses génériques, déclarations centralisées, réunions régulières), intégration des retours d'expérience et présentation des actions aux parties prenantes pour garantir une compréhension partagée ;
3. pour les partenaires externes intervenant sur site, le plan de prévention contractuel ou ponctuel est rédigé conjointement dans le but d'identifier les risques et fixer les mesures de prévention. Il est soit directement annexé au contrat, soit rempli ponctuellement en cas de besoin. Les prestataires doivent former leurs collaborateurs et sous-traitants, fournir les justificatifs correspondants et, le cas échéant, suivre des modules spécifiques adaptés à leurs missions. Ils bénéficient par ailleurs d'équipements collectifs mis à disposition par Pierre & Vacances. Des formations ciblées sur les risques propres à leur environnement de travail leur sont également proposées, afin de renforcer la prévention et leur intégration ;
4. s'agissant des clients, la politique vise à réduire les sinistres. Leur protection repose sur un manuel de gestion de crise, des consignes adaptées aux différents espaces (appartements, piscines, aires de jeux), ainsi qu'un Règlement intérieur (diffusé *via* le livret d'accueil digitalisé) et le rôle actif des collaborateurs, qui s'assurent de la conformité des installations avant et pendant l'ouverture, et appliquent un plan de crise en cas d'incident. Un processus particulier concerne l'accueil des mineurs non accompagnés de leurs tuteurs légaux en application du Code de l'action sociale et des familles.

Pierre & Vacances France a choisi 2024 comme année de référence et s'est fixé, pour la période 2024/2027, deux objectifs en matière de santé et de sécurité au travail : réduire de 10 % le taux de fréquence des accidents du travail (*Corporate*, exploitation et distribution) et diminuer de 5 % le nombre de sinistres en France d'ici 2027.

maeva s'appuie sur les dispositions légales en matière de santé et sécurité au travail, sans disposer d'une politique spécifique, ni d'un système de gestion dédié aux accidents du travail. La gestion des incidents repose sur un processus existant, conforme aux obligations réglementaires. À ce jour, aucun objectif chiffré n'a été défini en la matière, l'entreprise ne prévoyant pas d'en fixer à court terme car les accidents du travail restent marginaux dans l'activité de maeva. Dans ce cadre, l'efficacité des dispositifs repose sur un suivi réactif, au cas par cas, sans indicateur consolidé à l'échelle de l'entreprise.

Sur l'exercice 2024/2025, 75 % des collaborateurs sont couverts par un système de gestion de la santé et de la sécurité. Cela correspond à l'ensemble des collaborateurs des sites opérationnels Center Parcs, tous certifiés ISO 14001. Le Groupe poursuit la mise en place d'un dispositif de suivi sur les sites Pierre & Vacances Europe. Le taux d'accidents du travail pour les collaborateurs du Groupe était de 26, avec 304 accidents du travail. Au cours de l'année de *reporting* 2024/2025, il n'y a aucun décès dû à des accidents au sein du personnel du Groupe, ni au sein des contractants travaillant sur des sites.

(1) WWF : World Wildlife Fund = Fonds mondial pour la nature

	2023/2024 ⁽¹⁾	2024/2025 ⁽²⁾
Part des effectifs couverts par les procédures de gestion de santé-sécurité de l'entreprise	n.c.	75 %
Nombre d'accidents du travail enregistrés	n.c.	304
Taux d'accidents du travail	29,1	26,2
Nombre de jours perdus dus à des accidents du travail et décès lié à un accident au travail	n.c.	16 661
Taux de gravité des accidents de travail	1,5	1,4
Nombre de décès (dû aux accidents du travail) au sein des collaborateurs	n.c.	-
Nombre de décès (dû aux accidents du travail) des autres personnes travaillant sur les sites	n.c.	-

4.2.1.3.2 Prévenir toute forme de violence et de harcèlement au travail

Le Groupe fait de la prévention de la violence et du harcèlement un enjeu prioritaire, avec pour objectif de réduire les risques psychosociaux et de garantir un environnement de travail sûr et respectueux. Cette démarche se décline au sein des différentes *Business Lines* : Center Parcs déploie une politique de prévention du harcèlement pour ses collaborateurs et partenaires externes intervenant sur site ; Pierre & Vacances s'appuie sur une charte spécifique ; maeva applique une procédure formalisée de traitement des faits de harcèlement, et le *Corporate* élabore actuellement sa propre charte de prévention. À ce jour, aucun objectif n'a été fixé pour Center Parcs, maeva et le *Corporate*. Compte tenu de la nature des enjeux, ces *Business Lines* privilégient une approche continue, fondée sur le respect du cadre légal, la prévention et l'adaptation des actions en fonction des signalements, des retours des collaborateurs et des dispositifs internes de suivi. Une communication dédiée (intranet, applications internes, règlements et chartes) accompagne par ailleurs la diffusion de ces politiques auprès de l'ensemble des parties prenantes.

Politiques, actions et objectifs

La politique de prévention du harcèlement de **Center Parcs** vise à limiter les risques psychosociaux (stress, épuisement, violence, harcèlement, comportements sexuels non désirés). Elle s'applique à l'ensemble des collaborateurs, des partenaires externes et des sites, en conformité avec la législation. La politique s'appuie sur la participation des collaborateurs *via* les enquêtes annuelles, les comités d'entreprise et les instances santé-sécurité et sa communication est assurée notamment par l'application *Center Parcs Inside* et le Règlement intérieur. Sa mise en œuvre relève conjointement du Département Ressources Humaines et du Département Prévention des Risques / Santé, Hygiène et Environnement (SHE). Un plan d'actions dédié intègre des évaluations obligatoires des risques et des stratégies de prévention au sein du système de management Santé & Sécurité. Les incidents font l'objet d'un suivi régulier et l'efficacité des mesures est évaluée en continu. Les retours recueillis permettent d'ajuster les actions, avec des mesures correctives telles que formations, ressources supplémentaires ou accompagnement assuré par des professionnels dédiés et confidentiels. Les prestataires peuvent signaler toute situation de harcèlement *via* les procédures de leur employeur, auprès des managers Center Parcs ou encore de manière anonyme. Les contrats conclus avec les tiers doivent inclure des clauses comportementales alignées sur le Code de Conduite de Center Parcs. Les prestataires sont responsables de sensibiliser leurs équipes et de confirmer leur bonne compréhension de ces règles.

La charte de prévention des risques de harcèlement au travail de **Pierre & Vacances France** (en cours d'adaptation pour les Antilles) repose sur le respect du cadre légal et s'applique à tous les collaborateurs (à l'exception des partenaires). Intégrée au nouveau Règlement intérieur, entré en vigueur le 1^{er} octobre 2023, elle précise les sanctions applicables et détaille les dispositifs d'accompagnement mis à disposition. Validée par le Directeur des Ressources Humaines et mise en œuvre par le responsable des relations sociales, elle est accessible sur l'intranet et communiquée par e-mail à l'ensemble des collaborateurs. Cette charte s'appuie sur plusieurs dispositifs essentiels : référents dédiés, système de conformité et charte du lanceur d'alerte, garantissant confidentialité et anonymat. Les managers, formés *via* le programme « Un rôle à jouer », sont très actifs dans la prévention et la gestion des situations de harcèlement. Cette formation a permis aux équipes de mieux identifier et verbaliser certaines situations. Toute suspicion donne lieu à une enquête interne suivie d'un plan d'actions piloté par les services des Ressources Humaines, dont l'efficacité est régulièrement évaluée à travers les procédures d'alerte du Groupe. La charte garantit un traitement rigoureux des impacts sur les collaborateurs, avec un taux de résolution de 100 % des signalements. Afin de renforcer son engagement envers la prévention du harcèlement, Pierre & Vacances s'est fixé deux objectifs à atteindre d'ici la fin de l'année fiscale 2024/2025 : prendre en compte 100 % des signalements, taux atteint, et former 100 % des managers au sujet du harcèlement, objectif également atteint avec la totalité des managers formés. L'ambition pour le prochain exercice sera d'étendre cette formation à l'ensemble des collaborateurs non-managers.

Pour **maeva**, la procédure Enquête Harcèlement vise à décrire les étapes et parties prenantes pour traiter les faits de harcèlement moral, sexuel ou d'agissements sexistes portés à la connaissance de l'employeur. Validée par la Directrice des Ressources Humaines et le CSE, fondée sur le Code du travail, elle s'applique à tous les collaborateurs maeva. Sa mise en œuvre est assurée par le service des Ressources Humaines et le référent harcèlement du CSE. La procédure est partagée avec le CSE, affichée sur des panneaux dédiés et disponible sur l'intranet. Le plan d'action prévu (recueil d'informations, analyse des données, audition des collaborateurs concernés) est déployé lorsqu'une alerte survient, puis suivi d'actions correctives si nécessaire et d'une évaluation de leur efficacité.

Le **Corporate** travaille actuellement à l'élaboration d'une charte de prévention contre le harcèlement et les comportements sexistes, qui sera finalisée à horizon 2026, ce délai s'expliquant par les négociations à mener avec les partenaires sociaux, la nécessité d'allouer des ressources spécifiques et l'existence d'un dispositif de signalement déjà opérationnel pour traiter ce genre de situations.

(1) Les informations 2023/2024 affichant « n.c. » concernent des indicateurs répondant aux nouvelles exigences CSRD qui n'étaient pas communiqués en 2023/2024.

(2) Exclusion de Pierre & Vacances en Espagne.

Sur l'exercice 2024/2025, 11 plaintes ont été déposées à travers les systèmes d'alerte internes :

- ♦ 8 alertes ont concerné des situations de discrimination, incluant des cas de harcèlement :
 - 7 enquêtes portaient sur des faits de harcèlement :
 - 3 enquêtes sont toujours en cours,
 - 3 enquêtes n'ont pas permis de conclure à un cas avéré, mais ont donné lieu à des mesures d'accompagnement (formations en management, changement d'équipe, accompagnement individuel),
 - 1 enquête a conduit à une procédure disciplinaire,
 - la 8^e alerte concernait des commentaires à caractère raciste et sexiste et a donné lieu à des sanctions disciplinaires (licenciement) ;
- ♦ 3 plaintes supplémentaires ont été déposées via les systèmes d'alerte internes, hors cas de discrimination ou de harcèlement ;
- ♦ aucune amende, pénalité ni compensation financière n'a été versée à ce jour en lien avec ces incidents.

4.2.1.4 Instaurer un dialogue social de qualité

Dans le secteur du tourisme, la qualité de l'expérience client repose fortement sur l'implication des collaborateurs. Un climat social favorable est donc clé, et la qualité du dialogue social un enjeu central pour le Groupe. À ce jour, aucun objectif n'a été fixé, les *Business Lines* privilégient une approche qualitative adaptée à la diversité des *Business Lines*. Cette démarche repose sur le respect des obligations légales, des dispositifs de participation multilatérale et un dialogue structuré à chaque niveau.

Comme chaque année, le dialogue social s'est tenu au cours de l'année 2024/2025 avec les différents Comités d'Entreprises afin d'assurer un dialogue social de qualité : Comité d'Entreprise Européen (CEE), les différents Comités Sociaux Économiques (CSE) français et les trois Comités d'Entreprise allemand, belge et néerlandais. A date, la mise en place du CEE s'est faite par accord en 2003 (renouvelé en 2007 et non dénoncé à ce jour) et un règlement intérieur plusieurs fois remis à jour. En 2025, la Direction et les délégués syndicaux du Groupe ont entrepris de négocier un nouvel accord de fonctionnement du CEE. Ces négociations sont en cours.

Au niveau du Groupe, trois réunions du CEE réunissant les représentants des différents pays (France, Espagne, Allemagne, Belgique, Pays-Bas) se sont tenues au cours de l'exercice 2024/2025, dont trois sessions ordinaires et une session extraordinaire. Le bureau du CEE s'est réuni dans le cadre de l'organisation des réunions ordinaires. Au cours de l'année 2024/2025, 4 accords Groupe ont été conclus avec les délégués syndicaux des *Business Lines* en France, coordonnés par la Direction des Ressources Humaines Groupe, portant sur la remise à plat du Plan d'Épargne Groupe (PEG) parmi lesquels ont été conclus des accords portant sur le Plan d'Épargne Groupe (PEG), la Participation, la Prime de Partage de la Valeur (PPV) et le Plan d'Épargne Retraite Collectif (Percol).

Les Négociations Annuelles Obligatoires (NAO) en France ont eu lieu entre novembre 2024 et février 2025 au sein de chaque *Business Line* et du *Corporate*, donnant lieu à la signature de trois accords (Center Parcs, *Corporate*, maeva) et la mise en place de mesures unilatérales au sein de Pierre & Vacances. Chez maeva et Pierre & Vacances, des négociations ont également abouti à la conclusion d'accords relatifs à l'égalité professionnelle et à la Qualité de Vie et Conditions de Travail (QVCT). L'efficacité du dialogue social est évaluée à travers plusieurs leviers complémentaires : échanges réguliers avec les représentants du personnel, transmission de données, indicateurs RH, échange autour de dossiers individuels de collaborateurs et dispositif de remontées anonymes. Ces outils permettent d'ajuster en continu les pratiques et de maintenir une politique des Ressources Humaines propice à la proximité avec une attention particulière à la résolution des différentes problématiques rencontrées par les collaborateurs. Chaque année, la Direction recueille la satisfaction et la confiance des collaborateurs grâce à l'enquête eNPS (4.2.1.2.2) et aux échanges menés dans le cadre du dialogue social avec les CSE.

Le Groupe veille à ce que le dialogue social intègre pleinement la diversité des collaborateurs, y compris les publics spécifiques tels que les seniors, les personnes en situation de handicap ou encore les alternants, notamment à travers l'accord Handicap Groupe, la politique Mixité & Inclusion, ainsi que les projets en cours visant à structurer un accord Senior et un accord égalité professionnelle femme/homme dans les années à venir. Concernant les alternants, des parcours d'intégration dédiés sont organisés (par exemple chez maeva) et les avantages proposés au *Corporate* sont équivalents à ceux des collaborateurs en CDI. Le Groupe ne distingue pas, à ce stade, de catégories spécifiques parmi les partenaires externes intervenant sur site.

Center Parcs et Pierre & Vacances entretiennent un dialogue social avec les partenaires externes travaillant sur site, conformément aux obligations contractuelles. Ces échanges, organisés plusieurs fois par an sous différentes formes (réunions, affichages, outils digitaux), impliquent les directeurs de site, les managers terrain et les équipes Santé Sécurité. Dans certains cas, le suivi est assuré directement par les sites, via des réunions opérationnelles régulières avec les directeurs de site ; dans d'autres, il est coordonné de manière centralisée au siège, à travers des points annuels avec les partenaires portant sur le bilan de l'année écoulée et les éventuelles mises à jour des processus. Ils permettent d'intégrer les intérêts et droits de ces travailleurs et d'adapter en conséquence les procédures de prévention, de sécurité et de formation. Cette écoute contribue à améliorer la qualité de service, à maîtriser les risques sociaux et à renforcer la performance opérationnelle. Chaque signalement fait l'objet d'un traitement rigoureux et confidentiel (4.4.1.3). Le Groupe ne dispose pas encore d'outils formalisés pour évaluer le niveau de connaissance ou de confiance des partenaires vis-à-vis de ces dispositifs. Néanmoins, des actions de communication sont menées dès leur intégration, et les dispositifs restent accessibles sur site. Le Groupe ne dispose pas non plus d'un processus structuré garantissant la disponibilité et l'efficacité des mécanismes de remédiation, mais chaque incident identifié fait l'objet d'une enquête et de mesures correctives.

Politiques, actions et objectifs

Chez **Center Parcs**, la politique globale sur le dialogue social favorise un climat social positif en mettant l'accent sur le respect, la transparence et l'efficacité des mécanismes de traitement des réclamations. Ceux-ci incluent des canaux de signalement anonymes, des formulaires de plainte, des consultations avec les syndicats plusieurs fois par an, la communication directe avec les managers ou les service des Ressources Humaines, ainsi que l'accès à des conseillers confidentiels. Entièrement conforme aux lois sur la représentation du personnel, ce cadre garantit une participation active et des retours via un dialogue social à plusieurs niveaux (local, central et européen) dans tous les pays où Center Parcs est présent en Europe. Il est géré de manière collaborative par les équipes des Ressources Humaines et les comités d'entreprise, et soutenu par des initiatives telles que l'enquête *Happy@CenterParcs* et une politique d'alerte professionnelle qui protège les collaborateurs contre les représailles. Le dialogue social est structuré autour de réunions organisées, permettant des actions conjointes sur les politiques sociales via des commissions, de la co-gestion et des négociations. Les avancées sont suivies au moyen de réunions régulières, bilans annuels et rapports sociaux.

Le dialogue social est une priorité stratégique pour **Pierre & Vacances**, fondé sur des échanges réguliers et constructifs avec les partenaires sociaux. Cet engagement s'articule autour de plusieurs axes : collaboration avec les délégués syndicaux (signature d'accords), consultations et implication des élus du CSE (15 réunions sur l'année fiscale), ainsi que rencontres et accompagnement dans le cadre des élections professionnelles qui ont eu lieu en juin 2025. Un accord sur le dialogue social, signé pour une durée indéterminée pour la France (hors Antilles), vise à maintenir et améliorer la qualité

des échanges. Il respecte les dispositions du Code du travail et la loi française. La Direction des Ressources Humaines, en charge de cet accord, s'appuie sur des dispositifs structurés d'écoute (enquêtes eNPS, interactions avec les représentants du personnel, échanges réguliers avec les collaborateurs, session live mensuelle avec questions posées anonymement) et des canaux dédiés pour signaler les préoccupations. Les signalements, traités de manière confidentielle et suivi par l'équipe Ressources Humaines, donnent lieu à des enquêtes internes et des actions adaptées. Une politique protège les lanceurs d'alerte contre les représailles. Des initiatives concrètes sont mises en place, telles que des réunions mensuelles du CSE, des commissions thématiques et des référents régionaux. Un budget de 178 092 euros est alloué au fonctionnement du CSE pour l'année 2024. Le suivi de ce plan d'actions est assuré par des réunions régulières tout au long de l'année. Par ailleurs, cinq accords spécifiques sont en vigueur, portant notamment sur le télétravail, l'égalité professionnelle et la QVCT.

Chez **maeva**, le dialogue social s'appuie sur le respect des obligations légales, avec un CSE actif et des élections. Il suit les mêmes cadres, dispositifs et objectifs que ceux de Pierre & Vacances, assurant des échanges constructifs et conformes à la loi.

Au sein du Groupe, une enquête a été lancée auprès des responsables des Ressources Humaines de chaque pays appartenant à l'Espace Economique Européen (EEE). Chaque entité juridique incluse dans le périmètre de la directive CSRD a fourni des données sur les représentants du personnel et les conventions collectives existantes. Selon les données recueillies dans les pays de l'EEE environ 99% des collaborateurs du Groupe sont couverts par des conventions collectives, il en existe au moins une dans chacun des pays dans lequel le Groupe opère, et 100% des collaborateurs du Groupe sont représentés localement par des représentants du personnel.

Pourcentage de couverture	Négociations collectives	Dialogue social
	collaborateurs – EEE	Représentation sur le lieu de travail (EEE uniquement)
80 - 100 %	Allemagne	Allemagne
	Belgique	Belgique
	France	France
	Pays-Bas	Pays-Bas
	Espagne	Espagne
60 - 79 %	—	—
40 - 59 %	—	—
20 - 39 %	—	—
0 - 19 %	—	—

4.2.2 Contribuer au dynamisme des territoires (ESRS S3)

Contexte

Le modèle de résidences de tourisme est un acteur majeur du modèle important de la filière touristique française et représente en France 28% des lits sur le parc d'hébergements traditionnels (hors meublés et hors Hôtellerie de Plein Air) et 23% des nuitées... Le nombre d'emplois équivalent temps plein alimentés dans l'économie locale par une résidence en France est de 22 équivalent temps plein (au sein de la résidence, ses fournisseurs et les commerces/restaurants). Ce modèle permet d'offrir une activité touristique tout au long de l'année, des créations d'emplois qualifiés et une démarche qualité exigeante en terme d'accueil touristique.

Acteur majeur du tourisme de proximité et des résidences de tourisme en Europe, le Groupe cherche à contribuer au dynamisme socio-économique des territoires d'implantation et de ses habitants (rurales pour Center Parcs et dans des stations touristiques en bord de mer ou à la montagne pour les résidences Pierre & Vacances). En effet, à travers les différentes *Business Lines*, le Groupe représente plus de 220 sites exploités par Pierre & Vacances et Center Parcs, plus de 50 000 locations distribuées par maeva.com, une franchise maeva de 65 établissements de campings et un réseau de 40 agences spécialistes de l'immobilier. Afin d'appuyer sa contribution aux territoires, le Groupe valorise la richesse culturelle, patrimoniale et naturelle des régions en proposant, sur chaque site, des activités ancrées dans le tissu local. Ces initiatives renforcent l'attractivité touristique, soutiennent les acteurs économiques de proximité et favorisent une répartition équitable des retombées liées à la fréquentation. Ainsi, les visiteurs profitent pleinement des atouts

des territoires, tandis que ces derniers bénéficient d'un développement économique et social durable. Contribuer au dynamisme des territoires est un des trois volets de la stratégie RSE Groupe (4.1.2.1). Cet engagement est repris par les *Business Lines* au sein de leurs politiques RSE respectives : pour Pierre & Vacances dans le volet « être là pour les territoires » et pour Center Parcs dans la partie « Humain » (4.1.2.1). Le Groupe est par ailleurs conscient que sur certaines destinations touristiques, l'activité des résidences peut contribuer à une fréquentation très élevée sur certaines périodes de l'année (surtourisme).

Il est également important pour le Groupe de maintenir de bonnes relations avec les territoires et leurs parties prenantes comme les fournisseurs locaux, les riverains à proximité des sites en exploitation, les représentants locaux (mairies, communautés de communes, départements, etc.) afin de pouvoir garantir l'attractivité et la satisfaction des clients et des parties prenantes citées. Par ailleurs, aucune situation n'a nécessité de mettre en place des mesures de remédiations.

Le Groupe concentre ses activités en Europe, exclusivement dans des zones ne relevant pas de territoires autochtones reconnus et sans lien historique, culturel ou foncier avec de telles communautés. Il respecte les droits humains comme spécifié dans l'ESRS 2 (4.1.4.2). Pour cet exercice fiscal 2024/2025, il n'y a pas eu d'incident signalé en matière de droits humains en relation avec les communautés affectées. Elles sont donc les différents acteurs présents à proximité des sites exploités par le Groupe comme les riverains, les entreprises ou encore les élus locaux. Parmi ces communautés le Groupe n'a pas identifié de communauté particulièrement vulnérable

Impacts, risques et opportunités

L'analyse de double matérialité (4.1.3) a révélé des impacts, risques et opportunités matériels pour les communautés locales :

S3 – COMMUNAUTÉS AFFECTÉES

Contribution de l'activité touristique des sites à la vie socio-économique des territoires

I-	Aggravation du surtourisme	CT	Activités propres Amont, Aval
I+	Contribution au dynamisme économique et à la vie sociale locale	CT	Activités propres Amont, Aval
R	Risque financier lié à une mauvaise relation avec les parties prenantes locales	MT	Activités propres Amont, Aval

Politiques, actions et objectifs

Limiter le développement du surtourisme

Le Groupe est conscient que la venue de vacanciers sur ses sites, localisés dans des stations touristiques potentiellement exposées au surtourisme, peut participer à renforcer la pression que l'activité touristique engendre sur la qualité de vie des résidents et les ressources à certains pics de saisons.

Le surtourisme est un sujet très systémique, identifié dans la politique RSE et piloté par la Direction en charge de la démarche au sein de **Pierre & Vacances**, il dépend d'une dynamique locale, et nécessite une mobilisation sectorielle. Pierre & Vacances, à son échelle avec les Directions Commerciale, Exploitation, Energies & Environnement et Marketing, s'engage en proposant des actions

comme des séjours du dimanche au dimanche pour désengorger les routes accédant aux stations de ski (type d'initiatives mesurées via le questionnaire de satisfaction), et participe activement à des groupes de travail mis en place au niveau local pour adresser ce sujet. De plus, la *Business Line* invite ses vacanciers à privilégier des départs en dehors des hautes saisons et développe de plus en plus des séjours 4 saisons. Center Parcs et maeva n'ont pas défini de plan d'actions au regard des exigences de la CSRD pour cet enjeu et vont travailler sur ce point afin de formaliser une politique dans les années à venir.

Le surtourisme accentue les pressions sur le territoire et peut potentiellement induire une dégradation de l'expérience client liée à une fréquentation trop forte de la destination. L'efficacité de ces mesures est suivie par le NPS (4.2.3.1) qui démontre la satisfaction des clients.

Développer et maintenir une bonne relation avec les territoires

De bonnes relations avec les territoires participent à la capacité du Groupe à pérenniser son activité d'exploitant et poursuivre le développement de son stock qui repose dorénavant sur des formats de *contract management* (Chapitre 1 du présent document), ou de franchise, aux côtés du modèle de prise à bail (pour Pierre & Vacances). Par ailleurs, pour les projets neufs, les *Business Lines* délèguent la construction de nouveaux hébergements à des promoteurs immobiliers. Pour ce format de développement, ou lors de *contract management* ou franchises, Pierre & Vacances et Center Parcs s'assurent du respect de leurs normes et standards (certification, relations avec les territoires, mise en avant des atouts locaux, etc.). De plus, d'autres parties prenantes comme les autorités publiques, riverains, associations locales, etc. sont également des partenaires clés pour mener à bien les projets de développement du Groupe, faire connaître le projet localement, travailler à son ancrage local, et insérer la vie du chantier et du futur site touristique dans le tissu socio-économique local. Cette démarche participe à l'acceptabilité locale du projet. Concrètement, en amont de l'ouverture d'un nouveau site, le Groupe rencontre les municipalités concernées pour comprendre leurs besoins, les intégrer au projet afin de répondre au mieux aux attentes des parties prenantes et travailler de concert sur la valorisation de la destination et du territoire, dans une perspective d'exploitation touristique sur le long terme. C'est aussi l'occasion de présenter la vision et les ambitions du Groupe et de ses marques aux différentes parties prenantes. Pour toute rénovation, les autorisations de travaux sont déposées conformément à la législation, en veillant à leur cohérence avec la politique locale du territoire, tout en visant par une certification environnementale. Lors des extensions de site ou de projets de nouveaux sites, le Groupe s'engage à ce qu'un travail de consultation des parties prenantes locales soit systématiquement réalisé, avec les autorités locales, les partenaires du projet ainsi que l'équipe Développement de la *Business Line*. Seul le projet d'extension de Center Parcs Villages Nature Paris est concerné par cet indicateur de concertation locale ⁽¹⁾ et une enquête publique a été menée en 2019.

En dehors de ces phases spécifiques de développement, l'activité d'exploitant induit des relations quotidiennes et récurrentes des équipes des sites avec les partenaires locaux, et en tant qu'employeur, dans le cadre de contrat d'entretien (ménage, maintenance, etc.), ou pour des projets plus spécifiques liés à la vie socio-économique locale. Ces interactions sont menées par les Directeurs de site, les Directeurs Opérationnels de zone, la Direction des Opérations, le Directeur Général, les responsables du développement et les managers concernés ou encore les responsables d'agence chez maeva lors de réunions de travail dédiées.

Les Directeurs des sites sont régulièrement conviés et participent aux réunions organisées par les offices de tourisme des territoires d'implantation, aux comités de suivi locaux réunissant les élus, associations et représentants des riverains pour échanger sur la gestion et l'évolution des sites. Ces instances permettent de prendre en compte les demandes et remarques des parties prenantes afin que les sites puissent ajuster leurs pratiques en conséquence.

Contribuer à l'activité socio-économique des territoires

Les dépenses liées aux résidences (versement de taxes et impôts, salaires, dépenses des collaborateurs auprès d'entreprises du territoire, achats réalisés auprès de fournisseurs locaux et dépenses de ces entreprises auprès de leurs propres fournisseurs, dépenses des clients de la résidence sur le territoire) participent à la création de richesse locale. Le modèle d'exploitation touristique de Pierre & Vacances et Center Parcs repose sur un service (accueil, ménage, etc.) assuré par un personnel formé (4.2.1.2). De plus, Pierre & Vacances embauche plus de 2 000 saisonniers (par an en moyenne) contribuant également à l'ancrage territorial des résidences (4.2.2).

Opérateur et employeur majeur de certaines zones rurales, ouvert 365 jours par an, les Domaines Center Parcs comptent parmi les plus gros employeurs de la zone et tout comme Pierre & Vacances et maeva, ils s'inscrivent dans une relation à long terme avec les territoires d'implantation. A ce titre, ils constituent des acteurs majeurs de la vie socio-économique locale, et la Direction des sites et leurs équipes s'impliquent de manière volontaire dans la vie locale *via* des relations avec les parties prenantes socio-économiques locales tels que les maires, associations ou partenaires locaux, restaurateurs, prestataires de services ou entreprises du bâtiment, riverains et associations locales *via* l'activité de la Fondation (4.4.1.5).

Faire rayonner les atouts touristiques des territoires auprès des clients

La notoriété des *Business Lines* Center Parcs et Pierre & Vacances contribue à donner de la visibilité aux destinations et attire des clients sur les territoires. Par ailleurs, au sein des sites, les *Business Lines* assurent volontairement la promotion des atouts locaux auprès des clients pendant leur séjour, elles ont pour objectif de proposer sur 100 % de leurs sites des recommandations locales.

Center Parcs s'engage à contribuer à la promotion du tourisme régional et au renforcement des liens avec les acteurs locaux en mettant à disposition des clients des points d'informations touristiques sur tous les sites, par exemple par le biais de kiosques numériques, de panneaux d'information, de brochures et du personnel disponible à la réception ou aux guichets d'information. Chaque site agit en tant que partenaire local de l'office de tourisme.

De la même manière, **Pierre & Vacances France** s'engage pour les territoires en proposant sur tous les sites, des conseils de visites et bonnes adresses sont recommandées par les équipes des résidences *via* le livret digital et des panneaux d'information clients. Par ailleurs, l'offre de services proposée sur site s'appuie sur des partenaires implantés localement (location de vélos, *paddles*, *food trucks*, cadeaux d'arrivée pour les clients premium, etc.), complétée par une proposition de produits artisanaux en vente à l'accueil. Depuis avril 2024, les clubs enfants des résidences Pierre & Vacances France sont accessibles gratuitement permettant aux parents d'avoir du temps pour eux et de pratiquer des activités sur le site ou pour découvrir la région. Pour les deux *Business Lines*, ces actions volontaires sont établies et suivies par les équipes *Marketing* et dans le cadre du label Clef Verte (4.2.3.3), dont la promotion des territoires constitue un critère, vérifié chaque année dans le cadre du renouvellement du label, et par le système de management ISO 14001 pour Center Parcs. Elles sont mises en œuvre par les équipes en charge de l'exploitation, qui intègrent régulièrement les retours des clients et partenaires.

(1) Cet indicateur est calculé seulement sur les projets de développement nécessitant la construction de nouveaux bâtiments de plus de 100 unités ou sur un site à forts enjeux environnementaux (situé à moins de 500 mètres d'une zone Natura 2000).

De son côté, **maeva** déploie en coopération avec les acteurs institutionnels et socio-professionnels, une démarche en faveur du dynamisme local, coordonnée par la Directrice Impact, (principalement en France, ponctuellement en Europe sur l'ensemble des produits distribués, affiliés ou sous mandats de gestion) via l'application « Camp'maeva », les panneaux « maeva Escapades », les livrets d'accueil vacanciers, etc. Par ailleurs, maeva promeut le tourisme de proximité via le filtre « partir proche de chez moi » et des communications sur les réseaux sociaux. Un plan de développement du dialogue avec les parties prenantes est en travail pour 2026/2027 afin de renforcer le dialogue territorial.

Le Groupe n'a pas encore défini de cibles mesurables spécifiques relatives aux parties prenantes locales. Cependant, il suit qualitativement l'efficacité de ses actions adaptées au contexte local de chaque site (consultations locales, *sourcing* local, valorisation des territoires) via des échanges réguliers avec les parties prenantes et des retours des collaborateurs des sites, en

vue d'atteindre l'ambition de renforcer les liens avec les communautés et de limiter les impacts négatifs tels que la contribution au surtourisme. D'autre part, le développement du Groupe est fortement lié aux communautés qui peuvent empêcher un projet en cas de désaccord.

Les *Business Lines* ont chacune un pilier de leur stratégie RSE dédié à l'ancrage local dont une partie consacrée aux relations avec les parties prenantes locales directement affectées par leur activité. Ces stratégies sont développées dans l'ESRS 2 (4.1.2.1) sous la responsabilité du Directeur ou Responsable RSE. Dans le cadre de cet enjeu, aucun objectif n'a été fixé. Toutes les actions énoncées sont intégrées dans un budget opérationnel global.

Lors des extensions de site ou de projets de nouveaux sites, le Groupe s'engage à ce qu'un travail de consultation des parties prenantes locales soit systématiquement réalisé, avec les autorités locales ou les partenaires du projet via l'équipe Développement de la *Business Line* ou la direction concernée.

4.2.3 Associer les clients aux actions du Groupe (ESRS S4)

Les *Business Lines* du Groupe proposent une large gamme de séjours au sein des résidences Pierre & Vacances, des Domaines Center Parcs et du catalogue maeva. À l'écoute de leurs vacanciers, principalement des familles, elles privilégient une relation transparente et durable, fondée sur la satisfaction et la fidélisation, tout en affirmant leur engagement RSE pour contribuer à un tourisme à impact positif, chacune avec ses leviers propres. Ces sujets sont pilotés par les équipes Marketing, Expérience Client et Qualité, en lien avec les directeurs de site, et supervisés par les Comités de Direction et le Comité Exécutif. Le suivi repose à la fois sur l'analyse quotidienne des retours clients (enquêtes, avis en ligne, interactions directes) et sur un reporting mensuel consolidé, complété par des audits réguliers. Les

résultats permettent d'identifier rapidement les points d'amélioration et d'orienter les décisions stratégiques et opérationnelles. L'efficacité des actions engagées est mesurée par des indicateurs tels que le *Net Promoteur Score* (NPS), le taux de satisfaction et la prise en compte systématique des *feedbacks* dans les plans d'actions.

La sécurité et le respect des clients sont des éléments centraux de leur expérience, ainsi le Groupe respecte les droits humains comme spécifié dans l'ESRS 2 (4.1.4.2). La protection des données des clients (RGPD) est expliquée dans le paragraphe (4.4.1.3) « Promouvoir des pratiques éthiques et responsables ».

Impacts, risques et opportunités

L'analyse de double matérialité (4.1.3) a révélé des impacts, risques et opportunités matériels concernant les clients :

S4 – CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX

Attention portée à la santé/sécurité, l'information et l'inclusion des clients

I-	Atteinte à la santé/sécurité des clients	CT	Aval
I+	Accès à des informations de qualité, une offre de séjours accessibles et une écoute active	CT	Aval
R	Risque financier lié à un défaut de santé/sécurité envers les clients	MT	Aval
O	Attrait de l'offre touristique du Groupe par un positionnement responsable	MT	Aval

Ces impacts négatifs matériels peuvent être systémiques et liés à des incidents individuels et concernent tous les clients. Les politiques en matière de santé/sécurité des clients sont traitées dans la partie santé/sécurité (4.2.1.3).

4.2.3.1 Être à l'écoute des clients

Politiques, actions et objectifs

L'écoute et la transparence constituent des piliers de la relation entre les *Business Lines* et ses vacanciers et nourrissent leur démarche d'amélioration continue. Cela se traduit par des dispositifs visant à établir une relation de confiance, garantissant un accès clair à l'information et recueillant l'avis des clients à chaque étape du parcours. Le NPS, indicateur clé de la satisfaction client, est en progression sur toutes les marques par rapport au dernier exercice fiscal. Center Parcs atteint le score de 19,8 (+ 6 points), Pierre & Vacances le score de 48,4 (+ 4,5 points) et maeva le score de 22 (+ 7 points). Cet indicateur fait l'objet d'analyses mensuelles et alimente des plans d'action locaux et globaux, complété par les retours collectés via les plateformes d'avis, les réseaux sociaux, les plateformes de distribution et les enquêtes. Le questionnaire lié au NPS est proposé à chaque client à la fin de son séjour et sa complétude est anonyme. Chaque *Business Lines* développe sa propre politique, combinant outils digitaux et accompagnement humain.

Pour 2025/2026, Pierre & Vacances et Center Parcs ont pour objectif respectif d'augmenter leur score NPS d'un point et maeva de 4 points. Ces objectifs sont définis annuellement par les équipes *Marketing* et validés par les Comités de Direction des *Business Lines* afin d'augmenter la satisfaction des clients et maintenir une image de marque positive.

Center Parcs applique une politique structurée opérationnelle sur toute l'Europe : collecte multicanale des retours (questionnaires, avis en ligne, interactions directes), mise en œuvre immédiate de mesures correctives par les Directeurs de site et recours à des outils digitaux et d'Intelligence artificielle (application My Center Parcs, service WhatsApp disponible 24/7) pour centraliser réservations, services additionnels, informations pratiques et assistance dans un environnement multilingue personnalisé.

Pierre & Vacances prépare la formalisation d'une politique dédiée pour 2026, mais déploie déjà des actions concrètes sur la France : questionnaires post-séjour, enquêtes ponctuelles, suivi des avis en ligne et réponses personnalisées. La *Business Line* met en place un livret d'accueil digital révisé plusieurs fois par an et forme le personnel chaque saison. Son service client, accessible par téléphone et email, garantit un accompagnement fiable et transparent. Par ailleurs, le site e-commerce est actualisé quotidiennement.

maeva applique une politique formalisée d'accès à l'information et de dialogue. Pour les vacanciers, le Comité « Voix du Client » complète les analyses régulières par des sondages, ateliers et tests utilisateurs. Les hébergements particuliers bénéficient d'un suivi via une équipe dédiée et des enquêtes régulières, tandis que les partenaires professionnels disposeront dès 2025 d'un Comité « Satisfaction Partenaires ». Les dispositifs incluent des canaux multilingues variés (site e-commerce, *marketplaces*, *call center*, *chatbot*, application Camp'maeva, compte voyageur) et des audits externes pour améliorer accessibilité et transparence.

4.2.3.2 Proposer des séjours accessibles

Politiques, actions et objectifs

Les types et formules de séjours proposés par **Center Parcs** en Europe, accompagnés d'une gamme de tarifs larges favorisent l'accès aux vacances à un grand nombre de familles. La *Business Line* propose en effet un choix d'hébergements diversifiés à différents niveaux de budget, avec des activités de loisirs incluses telles que l'Aqua Mundo et les activités nature, ainsi que des remises et programme de fidélité. La stratégie peut validée par le COMEX pour

assurer l'alignement avec les objectifs financiers. Les équipes *Marketing* et Gestion des revenus définissent des stratégies de tarification basées sur des études régulières des prix du marché ainsi qu'avec l'aide d'équipes Qualité et d'expérience client qui évaluent les perceptions des clients, et de gestionnaires de sites locaux qui assurent une bonne expérience client sur place. Le respect des lois de l'UE sur la protection des consommateurs et les prix équitables, ainsi que des réglementations nationales, étayent cette politique. Les intérêts des parties prenantes sont pris en compte par le biais des commentaires des clients recueillis dans le cadre d'enquêtes, d'avis et de panels de fidélité, ainsi que des informations fournies par les collaborateurs et les équipes sur les sites pour maintenir des offres réalistes et de qualité.

Pierre & Vacances déploie déjà des actions concrètes pour favoriser l'accès de ses séjours au plus grand nombre de familles dans l'attente d'une politique formalisée prévue pour 2026 menée par les équipes e-commerce et *Marketing*. Les principes structurants de cette démarche consistent à maintenir un noyau de résidences et de séjours à tarifs accessibles en basse et moyenne saison, à privilégier un positionnement résolument familial et convivial, à accueillir systématiquement les animaux de compagnie dans l'ensemble des résidences et à assurer une accessibilité géographique optimale grâce à des implantations proches des bassins de vie ou desservies par le train, afin de limiter les coûts de déplacement pour les vacanciers. Le plan d'actions déjà en œuvre s'appuie sur plusieurs leviers complémentaires. Pierre & Vacances conserve des offres « premières minutes » et propose régulièrement des formules « bons plans » et « petits prix » clairement visibles sur son site e-commerce, afin d'élargir l'accès à des séjours abordables. L'entreprise a développé des partenariats avec des comités d'entreprise, des collectivités et des associations, permettant à leurs publics de bénéficier de tarifs négociés. Elle propose également les courts séjours, afin de limiter le coût global des vacances pour les familles. Enfin, des dons de séjours sont régulièrement réalisés au bénéfice des associations soutenues par l'entreprise et par le Groupe, en lien avec la Fondation (4.4.1.5). Ces initiatives mobilisent les équipes *Sales & Marketing* ainsi que les équipes d'Exploitation, qui assurent à la fois la conception de l'offre et sa mise en œuvre opérationnelle. Leur mise en place nécessite des ressources humaines dédiées et un engagement financier, notamment à travers les dons de séjours. Les principales parties prenantes concernées sont les clients, en particulier les familles aux revenus modestes ou intermédiaires, pour lesquelles l'accessibilité constitue un enjeu majeur. La communication s'effectue principalement via le site e-commerce de Pierre & Vacances et par le relais des partenaires institutionnels, assurant une visibilité claire et régulière des dispositifs proposés.

maeva veille à permettre à toutes les familles, y compris les plus fragilisées, de bénéficier de séjours abordables. En diversifiant son offre de destinations à tarifs accessibles, l'entreprise favorise le bien-être des vacanciers et renforce les liens familiaux, affirmant ainsi son engagement social pour des vacances ouvertes à tous. Elle soutient de manière continue la Fondation Groupe et le fonds « Je pars, Tu pars, Il part ». Son portefeuille de séjours sur maeva.com couvre tous les budgets et s'accompagne, depuis juin 2025, d'un dispositif de paiement en trois fois sans frais. L'accessibilité numérique est suivie par un audit prévu en 2025, tandis que l'offre adaptée aux personnes à mobilité réduite est progressivement consolidée. À partir de 2026, des formules spécifiques seront proposées aux bas salaires, notamment via des partenariats avec les comités sociaux et économiques. Des projets complémentaires sont également à l'étude, comme un soutien renforcé aux collaborateurs à faibles revenus ou la possibilité de céder une cagnotte maeva.com à un proche. Cette politique, validée par le Comité de Direction, s'inscrit dans un plan d'actions à cinq ans couvrant la France et les Pays-Bas, piloté par la Direction Impact avec l'appui d'experts en accessibilité.

À date, les *Business Lines* n'ont pas d'objectif défini pour cet enjeu.

4.2.3.3 Affirmer l'engagement responsable du Groupe

L'engagement RSE est dorénavant intégré à la plateforme de marque de chacune des Business Lines, faisant de la préservation de la nature, de la décarbonation ou encore de la transition écologique un élément constitutif de chacune. Le Groupe a choisi de s'inscrire dans une démarche de labellisation de ses sites afin de prouver la rigueur de sa démarche et de donner des repères aux clients pour les aider dans le choix d'une destination touristique éco-responsable.

Politiques, actions et objectifs

Les *Business Lines* travaillent à rendre visible auprès de leurs clients cet engagement RSE, via des programmes pédagogiques et expérientiels chez Center Parcs (Activités nature guidée ou non, *Nature Days*, application *Nature Discovery* – 4.3.4.2), affichages pour engager les clients (affichage sur le bon usage de l'eau dans les logements chez Pierre & Vacances, panneau de sensibilisation à la biodiversité chez Center Parcs, etc.), marchés hebdomadaires avec des partenariats régionaux et événements thématiques. Ces démarches sont initiées par les Directions Marketing et les équipes sur les sites.

Center Parcs a intégré la nature dans son identité de marque : *we inspire all to truly connect with nature and each other*. L'expérience et la promesse client ont été orientées vers une reconnexion aux autres et à la nature, basées sur le concept de *Eductainment* pour apprendre à comprendre et protéger la nature tout en s'amusant. L'objectif est de faire connaître et redécouvrir la biodiversité locale et ordinaire aux clients. De plus, tous les sites en Europe proposent un calendrier d'événements RSE pour les clients et les collaborateurs tout au long de l'année afin de les sensibiliser à ces enjeux.

Chez **Pierre & Vacances** ceci se traduit par « être là pour le client » avec une palette d'actions pour défendre un tourisme à haute valeur émotionnelle et à faible empreinte carbone. Concrètement, la *Business Line* encourage en France, par exemple, les clients à réduire la distance entre le domicile et le lieu de vacances, favorise les mobilités douces ou propose des ateliers RSE gratuits pour les enfants au sein des Villages (4.3.4.2).

Chez **maeva** des outils concrets comme la calculatrice CO2cotte (4.1.2.1.2), l'application Camp'maeva, les panneaux maeva Escapades, l'affichage ADEME et l'offre « Train'quille » sont mis en place. Cette dernière offre permet aux clients réservant un séjour sur maeva.com d'avoir l'assurance d'une place dans les trains en direction de leur destination tout au long de l'année avec le tarif le plus bas.

Les démarches RSE des *Business Lines* (4.1.2.1) sont formalisées par des engagements ou des axes de travail dont une partie des process et actions s'appuient sur des labels et certifications reconnus (Clef Verte, Etiquette Environnementale, ISO 14001, ISO 50001, Unitar SDGs). Ils crédibilisent l'action des marques et des équipes et offrent une attestation de performance par un tiers externe.

Le label **Clef Verte**, référence internationale du tourisme durable, évalue les sites sur environ 120 critères liés à la gestion de l'eau, de l'énergie et des déchets, ainsi qu'à la sensibilisation des clients et des équipes. Sa crédibilité repose sur un comité indépendant et des audits réguliers menés par l'organisme. La labellisation, pilotée par la Direction Méthode Hébergement pour Pierre & Vacances et la Direction ESG Risques pour Center Parcs et des référents locaux et fait l'objet d'une reconduction annuelle permettant un suivi des réalisations.

Les certifications ISO sont des normes internationales qui définissent une série d'exigences que doit satisfaire le système de management environnemental pour ISO 14 001 et la gestion des énergies pour ISO 50 001 d'une structure pour que celle-ci puisse être certifiée à la suite d'un audit par un organisme certificateur.

Center Parcs s'est engagé auprès de l'Institut des Nations Unies pour la Formation et la Recherche (UNITAR) afin de devenir des « *SGDs Ambassadors* ». Cette certification atteste de l'engagement des entreprises en faveur des Objectifs du Développement Durable de l'ONU à travers leurs actions concrètes.

maeva a poursuivi le déploiement de l'**Affichage Environnemental** initié par l'Agence de la Transition Ecologique en France (ADEME) pour ses campings affiliés. Ce dispositif permet aux établissements de mesurer leur impact carbone, leurs consommations d'eau et d'énergie, leurs actions en faveur de la biodiversité et la part de produits bios (produits d'entretien, d'accueil et textiles). À partir de ces données, maeva accompagne ses affiliés dans la construction d'un plan d'amélioration de leurs impacts environnementaux.

Sur l'exercice 2024/2025, 100% des Domaines Center Parcs en Europe ont maintenu la labellisation Clef Verte. Pierre & Vacances, quant à lui, passe de 71% à 79% des résidences (ayant un stock à bail supérieur à 55%) labellisées Clef Verte. Enfin, 71% des camping maeva ont un affichage environnemental, soit une augmentation de 35 points par rapport à l'exercice précédent. Par ailleurs, maeva poursuit son programme d'amélioration continue maeva Respire, avec l'ambition de devenir la référence européenne des vacances locales et bas carbone. Dans la logique de leurs engagements, les *Business Lines* ont fixé de nouveaux objectifs de labellisation :

- ♦ pour Center Parcs, ils souhaitent conserver les 4 labels (Clef Verte, ISO 14 001, ISO 50 001, Unitar SDGs niveau ambassadeur) et certifier 100% des Domaines en Europe ;
- ♦ pour Pierre & Vacances, ils se fixent en France d'atteindre 100% des résidences (avec au moins 55% de stock à bail) labellisées d'ici 2030 ;
- ♦ pour maeva, l'objectif principal est le maintien de 70% de la chaîne d'affiliation avec au moins une étiquette environnementale à chaque fin d'exercice fiscal.

Ces objectifs sont fixés par les équipes RSE des *Business Lines* et validés par les Comités de Direction respectifs.

Enfin, la Direction des Systèmes Informatiques (DSI) a reçu cette année le label Numérique Responsable (NR) niveau 1 pour 2 ans grâce à un recensement de preuves de réalisation et d'état des lieux, de mise en place de bonnes pratiques et de leur communication (sensibilisation des collaborateurs, outils de monitoring, création d'indicateurs, etc.). Ce label s'appuie sur un référentiel exigeant construit par l'Institut du Numérique Responsable, en partenariat avec le Ministère de la Transition Écologique, l'ADEME et WWF, couvrant quatre axes et quatorze principes d'action. Le label NR vise à réduire l'impact environnemental du numérique à travers des politiques d'achats responsables, l'allongement du cycle de vie des équipements, et une conception éthique des services digitaux. Accessible à toutes les organisations, il favorise une amélioration continue et une intégration à la stratégie RSE. L'audit indépendant et la gouvernance par l'Agence LUCIE garantissent la crédibilité de la démarche. Le département Performance, Standards & Tools de la DSI est en charge d'engager les 180 collaborateurs de la Direction dans la démarche et est en charge de l'obtention du label. L'objectif à l'issue des deux années de labellisation n'est pas encore défini.

4.3 Environnement

4.3.1 Accélérer la transition écologique (ESRS E1)

Contexte

Le changement climatique constitue un enjeu important pour le secteur du tourisme du fait de l'intensification des événements météorologiques extrêmes et de la mobilisation nécessaire des entreprises pour contribuer à la limitation des émissions de gaz à effet de serre responsables de ces dérèglements.

En 2022, une étude menée par un organisme externe a évalué l'exposition des sites du Groupe aux risques climatiques, selon deux scénarios du GIEC : SSP2-4.5 (transition modérée) et SSP5-8.5 (dépendance aux énergies fossiles). Ces scénarios intègrent des hypothèses macroéconomiques, énergétiques et technologiques contrastées, pertinentes pour anticiper les impacts à court, moyen et long termes (présent, 2030, 2050). L'analyse a couvert plusieurs aléas physiques (inondations, sécheresses, tempêtes, grêles, remontée de nappes, retrait-gonflement des argiles). En 2023, une étude complémentaire a approfondi les risques liés à l'eau sur les sites Center Parcs en France, avec un niveau de détail local et des contraintes physiques spécifiques, afin de soutenir l'élaboration de plans d'adaptation. Les résultats de ces analyses montrent que d'ici 2030, selon le scénario SSP5 8.5, 22 % des sites exploités par le Groupe présentent un risque fort. Ces risques physiques concernent notamment les glissements de terrain et tempêtes d'hiver en zones montagneuses, les inondations sur certains sites littoraux ou proches de cours d'eau et le stress hydrique pour certains sites.

Sur le volet des risques de transition, une première analyse interne a permis de faire émerger plusieurs risques potentiels, tels que la dégradation de l'expérience et de la satisfaction client, l'augmentation des coûts d'exploitation notamment via la hausse des primes d'assurance et des risques juridiques et réputationnels en cas de mauvaise gestion des enjeux climatiques. Des opportunités liées au changement climatique ont par ailleurs été identifiées notamment le renforcement de l'attractivité du Groupe grâce à ses engagements RSE, l'intérêt croissant pour les *Business Lines* comme destination de proximité et bas carbone, et de potentielles opportunités d'investissement liées à l'adaptation au changement climatique. La stratégie RSE du Groupe et des *Business Lines*, tout comme les analyses et travaux réalisés sur les Risques Groupe, traitent de ces sujets de transition et de la nécessité d'adapter le *business model* à ces risques. Des politiques et actions sont en place et une analyse des risques de transition et de résilience plus complète sera menée dans les années à venir.

Le Conseil d'Administration approuve les orientations stratégiques du Groupe et la cohérence de sa stratégie et de son modèle d'affaires avec la transition vers une économie plus durable. Il supervise la bonne mise en place de la stratégie RSE qui présente notamment les actions passées, en cours et à venir visant à réduire l'empreinte environnementale et de transition du Groupe. La trajectoire carbone du Groupe est pleinement intégrée à sa stratégie globale ainsi qu'à sa planification financière. La stratégie

Beyond Reinvention place le Groupe dans une transition environnementale avec l'amélioration de la performance énergétique, le maintien des labellisations ou encore la gestion responsable de l'eau. La formation à la « Fresque du Climat » est obligatoire depuis janvier 2025 pour tous les collaborateurs en CDI, y compris les nouveaux arrivants. En complément, le Groupe propose l'outil MYCO₂ pour évaluer et trouver les leviers afin de réduire l'empreinte carbone personnelle (4.2.1.2). Enfin, la rémunération variable intègre des objectifs de durabilité, tant pour la Direction Générale à hauteur de 10 % de la part variable (voir chapitre 3 de ce document), ainsi que pour l'ensemble des collaborateurs concernés, selon les objectifs définis avec leur manager en fonction de leur poste..

Plan de transition

Le modèle économique du Groupe repose sur deux piliers :

- ♦ l'exploitation d'un portefeuille de résidences de vacances, détenues à 46 % par des particuliers et à 54 % par des investisseurs institutionnels, dans le cadre de baux commerciaux ou de contrats de gestion/franchise ;
- ♦ la commercialisation de séjours, incluant à la fois les produits du Groupe et des hébergements opérés par des tiers.

Le Groupe agit donc en tant qu'opérateur de résidences et de Domaines qu'il ne possède pas, mais pour lesquels il entretient des relations contractuelles étroites avec les propriétaires, *via* des baux de longue durée (de 9 à 15 ans). Dans ce contexte, les investissements structurels visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments relèvent majoritairement des propriétaires. La gestion énergétique (pilotage des consommations) est assurée par les équipes opérationnelles de Center Parcs et Pierre & Vacances, tandis que la performance des équipements techniques (chauffage, ventilation) est suivie par les équipes Center Parcs.

Conscient de son empreinte carbone et de sa responsabilité en tant qu'acteur majeur du tourisme local, le Groupe s'est engagé dans une démarche volontaire de décarbonation, alignée sur les objectifs de l'Accord de Paris. Cet engagement se traduit par la définition d'une trajectoire carbone ambitieuse validée par SBTi en juin 2023, couvrant les Scopes 1, 2 et 3, et intégrant des leviers d'action adaptés à son modèle opérationnel.

Le Groupe s'engage à réduire, d'ici 2030, ses émissions de GES ⁽¹⁾ par rapport à l'année de référence 2019 ⁽²⁾ :

- ♦ de 51 % pour les émissions absolues de Scopes 1 et 2, conformément à un scénario intersectoriel de réchauffement limité à 1,5°C selon les critères SBTi ;
- ♦ de 27,5 % pour les émissions absolues de Scope 3, alignées avec un scénario « bien en dessous de 2°C ». Les catégories concernées sont : l'énergie amont, les déchets, les déplacements professionnels, l'usage des produits vendus, les franchises et investissements, qui couvrent 61 % du Scope 3.

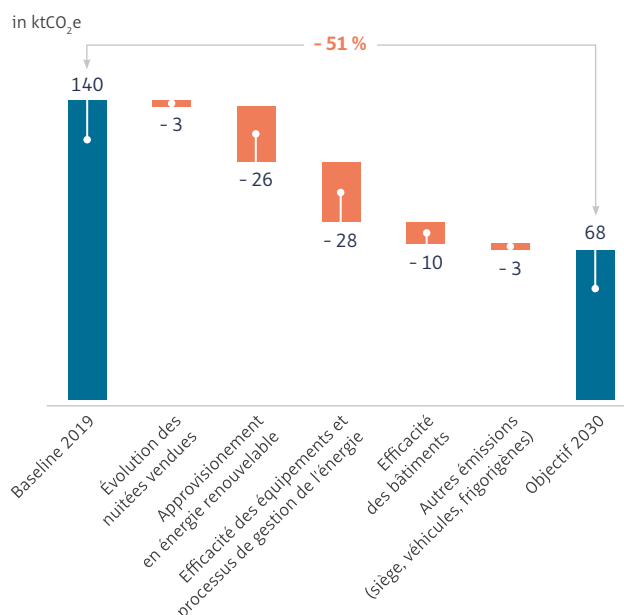
(1) Cibles brutes sans compensation, crédit ou émissions évitées. Objectif défini selon l'approche market based.

(2) L'année 2019 de référence correspond à la dernière année la plus représentative en terme d'émissions avant la crise du Covid et l'année la plus récente avant la prise des engagements.

Au total, l'objectif représente une réduction absolue de 87 947 tCO₂e d'ici 2030, répartie à 81 % pour les émissions de Scope 1 et 2 et à 19 % pour les émissions de Scope 3. A noter que dans le cadre des travaux sur la trajectoire carbone menés avec un cabinet expert, un nouveau facteur d'émission basé sur le Pouvoir Calorifique Supérieur (PCS) a été appliqué à partir de l'exercice 2023/2024 pour le calcul des émissions de gaz de Center Parcs en Europe, conformément aux recommandations. Les émissions de l'année 2018/2019 ont été recalculées avec ce facteur et constitueront désormais l'année de référence 2019 pour la trajectoire carbone du Groupe, qui envisage de redéposer un dossier auprès de SBTi en conséquence.

Le calcul des émissions de GES des Scopes 1, 2 et 3 est réalisé sur un périmètre global, aligné avec celui de la consolidation financière du Groupe et couvre l'ensemble des *Business Lines*. Le Scope 3 du Groupe couvre l'ensemble de la chaîne de valeur. Les émissions indirectes significatives sont calculées pour les catégories suivantes : achats, immobilisations, énergie en amont, produits loués, déplacements professionnels, trajets domicile travail, déchets, utilisation des produits vendus, franchises, investissements, déplacements clients et restauration. Les émissions sont calculées selon le *GHG Protocol* en croisant des données d'activités avec des facteurs d'émission issus de bases reconnues comme la Base Empreinte® de l'ADEME ou communiqués par les fournisseurs d'énergie (pour l'approche *market-based*). Ces facteurs sont mis à jour régulièrement. Pour la catégorie investissements, les émissions sont estimées selon l'approche par quote-part économique, conforme aux recommandations du *GHG Protocol*. En 2024/2025, les catégories du Scope 3 basées sur des données primaires incluent *Fuel & Energy Related Activities* pour laquelle les consommations d'énergie proviennent directement des relevés de compteurs. Les catégories *Purchased Goods & Services* et *Capital Goods* utilisent des montants extraits de la plateforme correspondant aux factures réelles. La catégorie *Business Travel* repose sur les distances parcourues communiquées directement par les prestataires de transport (par exemple Europcar, Sixt, etc.).

Leviers et hypothèses concernant la réduction des émissions de GES des Scopes 1 et 2



Du fait du modèle du Groupe et des fluctuations de stocks, le périmètre utilisé pour le calcul de l'empreinte carbone risque de continuer à différer de celui de l'année de référence 2019. En 2024/2025, l'impact de cette évolution de périmètre reste non significatif. Un travail d'alignement des périmètres sera mené dans les années à venir afin de mieux intégrer cet enjeu.

♦ Les énergies renouvelables

Elles représentent un levier essentiel pour décarboner les émissions des Scopes 1 et 2. Pour cela, le Groupe s'appuie sur deux axes : l'achat et la production d'énergies renouvelables.

Center Parcs s'est fixé l'objectif d'avoir 100 % des Domaines ayant recours à des contrats d'électricité verte d'ici 2025 en Europe. En 2023, cet objectif est atteint : l'intégralité des Domaines est alimentée en électricité verte couverte par des contrats de garantie d'origine. Par ailleurs, certains Domaines Center Parcs sont équipés de panneaux photovoltaïques permettant de couvrir une partie de la consommation en énergie (Bostalsee en Allemagne et Port Zelande aux Pays-Bas). Un plan de déploiement de panneaux solaires est en cours de définition. Par exemple, en France, des ombrières photovoltaïques seront opérationnelles en 2026, couvrant environ 20 % de la consommation annuelle avec des installations similaires prévues en Belgique. De plus, les sites de Trois Forêts (France), Les Landes de Gascogne (France) et Allgäu (Allemagne) sont équipés d'une chaudière à bois permettant de couvrir une partie des besoins en énergie pour le chauffage des cottages et des équipements centraux. Le site de Villages Nature (France) est alimenté par un réseau de géothermie qui couvre les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire pour l'ensemble du site.

Au cours de l'année 2024/2025, **Pierre & Vacances** a travaillé au remplacement de la chaudière fuel du Village de Branville par une chaudière à bois. La *Business Line* continue ses recherches pour le développement des énergies renouvelables sur les deux résidences situés aux Antilles où l'énergie est particulièrement carbonée. Enfin, Pierre & Vacances poursuit son adoption progressive des énergies renouvelables (biomasse, panneaux solaires, géothermie, etc.), en commençant par identifier le potentiel d'énergies bas carbone sur l'ensemble de ses résidences, en ciblant en priorité celles ayant les plus fortes émissions.

♦ L'efficacité des équipements et la gestion de l'énergie

Center Parcs procède régulièrement au remplacement d'équipements (pompes à chaleur, chaudières biomasse, etc.) permettant d'optimiser les consommations d'énergie. Durant l'exercice 2024/2025, quatre grandes unités de traitement d'air ont été remplacées sur le site de Bois Francs (France) et le remplacement des systèmes d'éclairage s'est poursuivi sur l'ensemble des sites en Europe.

Pierre & Vacances a continué le travail d'identification de travaux d'efficacité énergétique pouvant être menés à court et moyen termes sur les résidences. La *Business Line* a présenté aux propriétaires individuels, lors d'assemblées générales de copropriété, l'intérêt de voter ces travaux dont l'objectif est de réduire l'empreinte carbone liée aux énergies, mais aussi d'améliorer la valeur de leur actif.

Par ailleurs, un pilotage fin des consommations et des actions de maintenance permanente est effectué par les équipes des deux *Business Lines* afin d'optimiser les installations.

◆ L'efficacité des bâtiments

De son côté, **Center Parcs** a engagé plusieurs travaux en Europe pour améliorer la performance énergétique de ses sites, notamment l'isolation des bâtiments par l'extérieur, la couverture des piscines, l'isolation des toitures comme sur le Domaine des Bois Francs (France) en 2024.

Pierre & Vacances a procédé durant l'exercice fiscal 2024/2025 à une rénovation lourde de la résidence Capella à Avoriaz (4.3.4).

◆ Autres actions clés

Enfin, le travail de réduction des émissions liées à l'utilisation des véhicules de fonction au sein de certaines *Business Lines* (Center Parcs, maeva), ainsi que la réduction des émissions liées aux gaz frigorigènes sur les sites d'exploitation font partie des derniers leviers de réduction.

Center Parcs s'appuie sur un outil de modélisation conçu avec l'aide d'un cabinet d'experts pour identifier les leviers de décarbonation sur toute l'Europe. Pour **Pierre & Vacances**, la quantification des leviers de décarbonation s'appuie sur des hypothèses encore incertaines, susceptibles d'évoluer. Le Groupe poursuit ses travaux en vue d'une quantification plus précise dans les années à venir.

Lors de la construction de la trajectoire carbone Scopes 1 et 2 à l'horizon 2030, le Groupe a pris en compte les impacts liés à l'évolution du nombre de nuitées vendues, en particulier l'augmentation chez Center Parcs et la baisse chez Pierre & Vacances, même si cet effet ne constitue pas un levier de décarbonation. Enfin, le Groupe n'a pas à date planifié le recours à des nouvelles technologies mais reste en veille à ce sujet.

Leviers et hypothèses concernant la réduction des émissions du Scope 3

Concernant le Scope 3, le Groupe est en train d'analyser les principaux leviers de réduction des émissions de ce scope, ainsi que la contribution de chacun à la baisse des émissions de CO₂. Le Groupe pourra apporter une description plus détaillée concernant ces leviers à la fin du prochain exercice fiscal. Toutefois, plusieurs initiatives liées au Scope 3 sont déjà mises en place sur les postes les plus significatifs que sont le transport des clients et les achats.

◆ Les mobilités durables

Pierre & Vacances et **Center Parcs** souhaitent proposer des solutions pour réduire l'empreinte carbone des déplacements de leurs clients vers les sites grâce à l'installation de bornes de recharge de véhicules électriques, la valorisation des accès en train ou encore des solutions de mobilités proposées sur site (location de vélos, *babys vans* et équipements enfants), afin de limiter l'usage de leur voiture pendant le séjour.

De son côté, **maeva** sensibilise ses clients à des déplacements plus durables grâce à la calculatrice carbone Co₂cotte et propose des modes de transports alternatifs *via* un partenariat avec « Tictactrip » permettant aux clients de réserver simultanément leur hébergement et leur trajet (en train, bus ou covoiturage).

◆ Les achats responsables

Au cours de l'exercice 2024/2025, le Groupe a lancé un état des lieux visant à identifier la liste des fournisseurs représentant 65 % des émissions du Scope 3 (achat) puis à évaluer leur maturité carbone. Cette analyse sera ajustée durant l'année à venir selon une nouvelle approche qui est en cours de développement par le service Achats, afin de poursuivre l'accompagnement des fournisseurs. Par ailleurs, le Groupe s'est engagé à réduire l'empreinte carbone associée à ses achats. À ce titre, un engagement a été pris auprès de SBTi pour que, d'ici l'exercice fiscal 2026/2027, les fournisseurs représentant 65 % des émissions liées aux achats de biens et services soient eux-mêmes engagés dans une trajectoire de réduction carbone reconnue par la science. Cet engagement de décarboner les émissions liées aux achats reste d'actualité. Toutefois, les équipes Achats et RSE du Groupe se penchent actuellement sur une cible plus réaliste, prenant en compte le niveau de maturité des fournisseurs sur ce sujet.

Le plan de transition a été lancé sur l'exercice 2024/2025. Les progrès associés seront publiés dans les prochaines années. De plus, l'évaluation des investissements nécessaires à la mise en œuvre de ces actions de réduction s'appuie sur des hypothèses encore incertaines et susceptibles d'évoluer. À ce jour, les informations disponibles ne permettent pas une consolidation suffisamment robuste. Le Groupe poursuit ses travaux afin de pouvoir publier ces données dans les années à venir.

À ce jour, ces actions du Groupe n'ont pas généré d'impacts matériels avérés sur les effectifs. Aucun projet de restructuration ou de suppression de postes lié à la transition n'a été identifié. Toutefois, le Groupe anticipe que certains projets futurs, tels que la modernisation des infrastructures, l'électrification des équipements ou la digitalisation de certains services, pourraient à moyen terme induire des besoins de montée en compétences (*reskilling* ou *upskilling*), notamment dans les fonctions techniques, logistiques ou de maintenance. Afin d'anticiper ces évolutions, un accord sur la Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels (GEPP) est en cours de préparation pour 2026, visant à mieux cartographier les métiers et à accompagner les collaborateurs dans ces transformations.

Émissions brutes de Scope 1, 2 et 3 et émissions totales de GES

	Données rétrospectives		2024/2025 vs 2024/2025 vs			
En tonnes équivalent CO ₂ (tCO ₂ eq)	2018/2019*	2023/2024**	2024/2025	2023/2024	2018/2019	2030/2031
Émissions GES Scope 1						
Émissions brutes de GES de Scope 1	114 992	103 299	103 593	0 %	- 10 %	-
Émissions brutes de GES de Scope 1 provenant du périmètre financier consolidé	n.c	n.c	n.c	-	-	
Émissions brutes totales de GES de Scope 1 provenant des sociétés sur lesquelles l'entreprise a un contrôle opérationnel en dehors du périmètre de consolidation (ex : entreprises associées, les coentreprises, les filiales non consolidées (entités d'investissement) et d'accords conjoints)	n.c	n.c	n.c	-	-	
Part des émissions de GES de Scope 1 des systèmes réglementés d'échanges de quotas d'émission	n.c	n.c	n.c	-	-	
Émissions GES Scope 2						
Émissions brutes de GES de Scope 2 <i>location-based</i>	54 033	40 463	24 422	-40%	-55%	
Émissions brutes de GES de Scope 2 <i>market-based</i>	24 537	15 851	10 342	-35%	-58%	
Émissions brutes de GES de Scope 2 provenant du périmètre financier consolidé <i>market-based</i>	n.c	n.c	n.c	-	-	
Emissions brutes de GES de Scope 2 provenant des sociétés sur lesquelles l'entreprise a un contrôle opérationnel en dehors du périmètre de consolidation (ex : entreprises associées, les coentreprises, les filiales non consolidées (entités d'investissement) et d'accords conjoints) <i>market-based</i>	n.c	n.c	n.c	-	-	
ÉMISSIONS GES SCOPE 1 ET 2 LOCATION-BASED						
	169 025	143 762	128 016	-11%	-24%	
ÉMISSIONS GES SCOPE 1 ET 2 MARKET-BASED						
	139 529	119 150	113 936	-4%	-18%	68 369
Émissions GES Scope 3						
Émissions brutes de GES de Scope 3	999 504	944 922	960 584	+2%	-4%	
Émissions GES Scope 3 significatives						
1. Achats de biens et services	197 474	174 878	157 175	-10%	-20%	
2. Biens mobiliers	34 806	33 536	19 093	-43%	-45%	
3. Activités liées aux combustibles et à l'énergie	30 483	19 159	28 148	+47%	-8%	
4. Transport et distribution en amont	-	-	-	-	-	
5. Déchets produits lors des opérations	7 576	19 737	17 680	-10%	+133%	
6. Voyages d'affaires	738	840	686	-18%	-7%	
7. Déplacements domicile travail des collaborateurs	23 257	22 239	24 528	+10%	+5%	
8. Actifs loués en amont	-	-	-	-	-	
9. Transport et distribution en aval*	-	-	-	-	-	
10. Transformation des produits vendus*	-	-	-	-	-	
11. Utilisation des produits vendus	13 251	19 749	21 682	+10%	+64%	
12. Traitement de fin de vie des produits vendus*	-	-	-	-	-	

En tonnes équivalent CO ₂ (tCO ₂ eq)	Données rétrospectives		2024/2025 vs 2024/2025 vs		2030/2031
	2018/2019*	2023/2024**	2024/2025	2023/2024 2018/2019	
13. Actifs loués en aval*	-	-	-	-	-
14. Franchises	0	3 633	14 031	+286%	-
15. Investissements	9 019	1 441	1 496	+4%	-83%
16. Déplacements des clients	438 373	444 963	580 033	+30%	+32%
17. Restauration sur site à destination des clients	244 527	204 746	96 034	-53%	-61%
Part des émissions calculées à l'aide de données primaires obtenues auprès des fournisseurs ou d'autres partenaires de la chaîne de valeur	-	-	18%	-	-
ÉMISSIONS TOTALES DE GES					
Émissions totales de GES (avec Scope 2 location-based)	1 168 529	1 088 684	1 088 600	0%	-7%
Émissions totales de GES (avec Scope 2 market-based)	1 139 033	1 064 072	1 074 520	+1%	-6%

* Note 1 – Justification de la modification de l'année de référence 2018/2019 : Dans le cadre des travaux sur la trajectoire carbone menés avec un cabinet expert, un nouveau facteur d'émission basé sur le Pouvoir Calorifique Supérieur (HHV) a été appliqué à partir de l'exercice 2023/2024 pour le calcul des émissions de gaz de Center Parcs en Europe, conformément aux recommandations. Les émissions de l'année 2018/2019 ont été recalculées avec ce facteur et constitueront désormais l'année de référence 2018/2019 pour la trajectoire carbone du Groupe. Le Groupe envisage de redéposer un dossier auprès de la SBTi en conséquence.

* Note 2 – Du fait du modèle du Groupe et des fluctuations de stocks, le périmètre de l'exercice 2024/2025 concernant le calcul de l'empreinte carbone diffère de celui de l'année de référence 2018/2019. À ce stade, l'impact de cette évolution de périmètre reste non significatif. Un travail sur l'alignement de périmètre sera réalisé dans les années à venir pour intégrer cet enjeu.

** Note 3 – Les émissions liées au Scope 1 (émissions fugitives) et au Scope 3 (achats de biens et services, biens mobiliers, déchets, voyages d'affaires, déplacements des clients et restauration sur site destinée aux clients) ont été mises à jour suite à la révision des facteurs d'émission et à l'ajustement du périmètre (exclusion d'Adagio pour les achats, les biens mobiliers et les voyages d'affaires, et exclusion des sites CPE sous gestion de mandat pour les déplacements des clients et la restauration), afin de s'aligner avec la méthodologie d'empreinte carbone 2024/2025.

Emissions biogéniques de CO₂ résultant de la combustion ou de la biodégradation de la biomasse

En tonnes équivalent CO ₂ (tCO ₂ eq)	Données rétrospectives		2024/2025 vs 2024/2025 vs		2030/2031
	2018/2019	2023/2024	2024/2025	2023/2024 2018/2019	
Émissions biogéniques de CO ₂ résultant de la combustion ou de la biodégradation de la biomasse (non incluses dans les émissions de Scope 1)	n.c	n.c	8 046	-	-
Émissions biogènes de CO ₂ résultant de la combustion ou de la biodégradation de la biomasse (non incluses dans les émissions de Scope 2)	n.c	n.c	n.c	-	-
Émissions biogènes de CO ₂ résultant de la combustion ou de la biodégradation de la biomasse (non incluses dans les émissions de Scope 3)	n.c	n.c	n.c	-	-

Intensité des GES sur la base du chiffre d'affaires net

Intensité des GES sur la base du CA net	Résultat 2023/2024	Résultat 2024/2025
Chiffre d'affaires net (en M€)	1 818	1 866,6
Émissions totales de GES (« location-based ») par chiffre d'affaires net (en tCO ₂ eq/M€)	599	583
Émissions totales de GES (« market-based ») par chiffre d'affaires net (en tCO ₂ eq/M€)	585	576

Concernant l'objectif de réduction de 51 % des émissions de GES sur les Scopes 1 et 2, le Groupe se situe sur une trajectoire favorable : en 2024/2025, les émissions des Scopes 1 et 2 ont diminué de 18 % par rapport à l'année de référence 2019. Cette amélioration résulte notamment du renforcement de l'efficacité

énergétique, du recours accru aux énergies renouvelables et d'autres initiatives de transition énergétique. Par ailleurs, par rapport à l'exercice précédent, une baisse de 4 % a été enregistrée principalement liée à la diminution du facteur d'émission de l'électricité achetée pour Pierre & Vacances France.

Sur le périmètre du Scope 3, le Groupe enregistre une réduction de 4 % par rapport à l'année de référence 2019, principalement liée à la baisse des émissions associées aux investissements, à la restauration et aux immobilisations corporelles. Par rapport à l'exercice précédent, une hausse de 2 % est observée, principalement due à l'augmentation des émissions associées aux franchises, incluant les trois sites exploités sous mandat de gestion chez Center Parcs.

Concernant les instruments contractuels, Center Parcs s'approvisionne en électricité renouvelable en Europe par le biais de contrats de fourniture intégrant des certificats de garanties d'origine (approche dite *bundled*). Cette modalité d'achat permet d'assurer la traçabilité de l'origine renouvelable de l'électricité consommée, conformément à la méthode *market-based* du GHG Protocol. Sur l'exercice 2024/2025, 100 % des sites Center Parcs

sont couverts par des contrats incluant une garantie d'origine pour l'ensemble de leur consommation d'électricité. De plus, le Groupe est concerné par les émissions verrouillées, notamment à travers les chaudières à gaz et au fioul présentes sur les sites ainsi que la flotte de véhicules. Ces deux sources sont déjà prises en compte et couvertes par le modèle de trajectoire ainsi que par les leviers de réduction carbone définis par le Groupe.

À la date de publication du présent rapport, le Groupe ne finance aucun projet d'élimination ou d'atténuation des émissions de GES par le biais de crédits carbone, qu'ils soient volontaires ou réglementaires. De plus, il n'a pas mis en place de mécanisme de prix interne du carbone dans ses processus décisionnels ou d'investissement. Le Groupe n'est pas exclu des référentiels de l'UE alignés sur ceux de Paris.

Impacts, risques et opportunités

L'analyse de double matérialité (4.1.3) a révélé des impacts, risques et opportunités matériels concernant le changement climatique :

E1 – CHANGEMENT CLIMATIQUE

Adaptation – Exposition des destinations touristiques à des aléas climatiques majeurs engendrés par le dérèglement climatique

I-	Atteinte à la santé/sécurité en cas d'aléas climatiques majeurs	MT	Activités propres Amont, Aval
R	Risque financier lié aux coûts engendrés par les risques climatiques et la potentielle dégradation de l'expérience client en cas d'aléas climatique	MT LT	Activités propres Amont, Aval
O	Résilience du modèle d'exploitant touristique du Groupe face au changement climatique	LT	Activités propres

Atténuation – Enjeux liés à la décarbonation du secteur du tourisme

I-	Contribution au dérèglement climatique liée aux émissions de gaz à effet de serre du Groupe	MT	Activités propres Amont, Aval
R	Risque financier lié au renforcement de la réglementation et aux attentes des parties prenantes en termes de contribution à la décarbonation du secteur du tourisme	MT	Activités propres Amont, Aval
O	Attrait croissant des vacanciers pour un tourisme local, réduisant l'empreinte carbone de leurs vacances	MT	Activités propres

Énergie – Besoins énergétiques des installations touristiques

I-	Impact environnemental engendré par la production d'énergie pour fournir les besoins énergétiques des sites	MT	Activités propres Amont, Aval
I+	Amélioration de la qualité du bâti liée aux rénovations énergétiques	MT	Activités propres Amont, Aval
R	Risque financier lié aux coûts de la ressource énergétique, au renforcement des exigences réglementaires en termes de performance énergétique et à l'exigence croissante d'efficacité énergétique des bâtiments	CT MT	Activités propres Amont, Aval

4.3.1.1 S'adapter aux conséquences du changement climatique

Politiques, actions et objectifs

Le Groupe travaille actuellement à la rédaction d'une politique incluant des objectifs d'adaptation au changement climatique concernant les sites en exploitation. Cette politique repose sur trois axes : l'évaluation de l'exposition aux risques climatiques, la sensibilisation et la formation, ainsi que la définition des plans d'adaptation relatifs à la gestion des événements météorologiques majeurs impactant l'exploitation des sites. Elle est animée par le département RSE Groupe en coordination avec

le directeur des Risques, et suivie par le Comité RSE. Plusieurs parties prenantes ont été consultées dans la construction de cette politique telles que les Directions RSE des *Business Lines* ou encore les équipes opérationnelles en charge de ces sujets. Cette politique sera partagée lors des Comités RSE. La phase d'études a déjà été menée et un travail sur les plans d'actions été lancé au sein de Center Parcs avec pour objectif, d'ici 2027, la formalisation d'un catalogue d'actions concernant l'adaptation aux risques climatiques les plus probables (vague de chaleur, inondation, sécheresse), et qui permettra aux sites de pouvoir réagir en conséquence, sur les sujets structurels, humains, organisationnels ou techniques. Un travail similaire sera lancé sur Pierre & Vacances en 2026 sur le périmètre Europe.

L'évaluation des risques climatiques pour **Center Parcs** en Europe repose sur l'analyse de l'exposition des sites existants et des nouveaux projets immobiliers, en intégrant l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des événements climatiques. Les risques environnementaux, comme la proximité d'une gare, ainsi que les risques sociaux, sont pris en compte via un outil d'aide à la décision, dont les résultats sont ensuite partagés avec le comité immobilier. Une étude interne a été réalisée sur les principaux aléas climatiques susceptibles d'affecter les sites (inondations, feux de forêt, vagues de chaleur, sécheresses, tempêtes, grêle ou retrait-gonflement des argiles). Elle s'est appuyée sur les résultats d'études externes existantes et sur l'étude réalisée sur un site pilote en Allemagne en utilisant un outil d'intelligence artificielle générative (GenAI). Cette démarche a permis d'identifier les risques climatiques majeurs à l'horizon 2030 et 2050, d'en mesurer l'intensité, de déterminer les sites les plus exposés et d'esquisser des premières pistes d'adaptation.

Pour **Pierre & Vacances**, des actions ciblées ont été menées ces dernières années afin d'identifier des solutions pour limiter les impacts liés aux vagues de chaleur estivales. L'objectif est désormais d'aborder plus largement la thématique de l'adaptation de la gestion des sites face aux enjeux climatiques. Cette démarche (en cours de construction) s'appuiera sur les enseignements tirés du retour d'expérience de Center Parcs et sera structurée autour d'un groupe de travail dédié.

Chez **maeva**, les risques climatiques sont intégrés dans le processus de gestion de crise mis en place pour les campings affiliés via un outil *Operask* qui permet de gérer les crises et de coordonner toutes les parties prenantes : personnel, pompiers, services d'urgence, autorités locales, clients, etc.

Parallèlement, les départements RSE et Risques du Groupe, en collaboration avec les équipes Formation de chaque *Business Line*, mènent des actions de sensibilisation comprenant notamment l'atelier obligatoire de la « Fresque du Climat », MYCO₂ et des vidéos dédiées au processus ISO.

4.3.1.2 Atténuer le changement climatique en réduisant l'empreinte carbone

Politiques, actions et objectifs

Le Groupe a établi une politique d'atténuation au changement climatique (déjà mise en place) qui repose sur plusieurs axes :

- ♦ la définition d'une trajectoire carbone volontaire et l'identification de leviers pour réduire l'empreinte carbone des séjours clients sur les Scopes 1, 2 et 3 ;
- ♦ la définition d'un modèle de financement des actions de réduction des émissions qui implique les propriétaires et partenaires financiers concernant les activités directes (Scopes 1 et 2) ;
- ♦ l'optimisation de la consommation d'énergie grâce à un suivi rigoureux et un plan d'entretien visant à améliorer l'efficacité des équipements ;
- ♦ le soutien des propriétaires institutionnels, partenaires et fournisseurs pour s'engager dans une démarche de décarbonation ;
- ♦ la sensibilisation des clients et propriétaires privés à la question de la décarbonation.

Cette politique est portée par l'équipe RSE Groupe et Center Parcs, ainsi que par la Direction Stratégie de Pierre & Vacances. Elle est validée par le COMEX et les Comités de Direction des *Business Lines*. Les équipes Achats et Asset Management ainsi que les équipes opérationnelles (Maintenance Center Parcs, Direction Exploitation Pierre & Vacances, Directeurs de sites) sont également impliquées dans sa mise en œuvre et dans la définition des objectifs. La politique s'applique à l'ensemble des sites exploités par Center Parcs (à l'exception des 3 sites en mandat de gestion) ainsi qu'aux sites Pierre & Vacances (hors franchises). Elle est partagée lors des Comités RSE. Les objectifs et les actions d'atténuation climatique du Groupe sont détaillés dans la section Plan de Transition (4.3.1).

4.3.1.3 Maîtriser et réduire les consommations d'énergie

Politiques, actions et objectifs

La politique de gestion de l'énergie du Groupe, incluse dans la stratégie RSE Groupe, s'applique à l'ensemble des sites exploités par Pierre & Vacances et Center Parcs. Elle vise à réduire l'impact environnemental des opérations à travers trois leviers principaux :

- ♦ la réduction de la demande énergétique via l'optimisation de la performance des bâtiments et des équipements ;
- ♦ le recours à des énergies bas carbone via l'achat d'électricité verte, la production d'énergie renouvelable sur site et le remplacement d'équipements énergivores ;
- ♦ la sensibilisation des parties prenantes, y compris les clients et les propriétaires, aux éco-gestes et à la performance énergétique.

Cette politique est pilotée par les équipes opérationnelles et de maintenance des *Business Lines*, avec un suivi mensuel des consommations et des dispositifs de monitoring partagés sur l'ensemble des sites exploités. Plusieurs parties prenantes ont été consultées durant son élaboration, telles que les Directions Générales et RSE des *Business Lines* ou encore l'équipe RSE Groupe. Cette politique est partagée lors des Comités RSE.

Plusieurs actions sont engagées en matière de performance énergétique du Groupe :

Pour **Center Parcs**, en 2024/2025, la consommation totale d'énergie a augmenté de 2 % et les consommations à la nuitée de 1 % en comparaison avec l'exercice 2023/2024, en raison, principalement, d'une hausse de la consommation de gaz liée aux conditions météorologiques (hausse des degrés-jours de 9,4 %, ayant accru les besoins de chauffage). Par ailleurs, pour ce qui est de l'objectif *ReInvention* de réduire de 15 % les consommations d'énergie par rapport à l'année 2019, des baisses de 11 % des consommations à la nuitée, et de 6 % en consommation totale (avec l'entrée du site des Landes de Gascogne et l'extension de Village Nature dans le périmètre) sont notées. De nouvelles cibles de réductions ont été fixées pour 2028, avec un objectif de - 18 % de la consommation d'énergie par nuitée d'hébergement, et de - 9 % de la consommation totale d'énergie par rapport à l'année de référence 2018/2019. Pour Center Parcs, la notion de quote-part ne s'applique pas. Les consommations d'énergie sont suivies hebdomadairement et mensuellement par un Coordinateur Energie, puis consolidées et analysées par l'équipe RSE Groupe. Les données sont rapportées au nombre de nuitées par cottage loué, définies comme une nuit passée dans un cottage loué, quel que soit le nombre d'occupants.

Pour **Pierre & Vacances**, plusieurs mesures ont été prises comme l'installation d'unités de traitement d'air aux Antilles françaises ou encore le remplacement d'une chaudière fioul par une chaudière à bois à Branville. Les propriétaires sont également sensibilisés et impliqués *via* des Assemblées Générales pour améliorer la performance énergétique et valoriser leur patrimoine. Pour ce qui est des sites franchisés, le label Clef Verte (4.2.3.3) est exigé dans un délai de 2 ans après la signature du contrat. L'objectif initial de réduction de 10 % de la consommation énergétique par nuitée sur le scope Europe entre 2022 et 2024 a été dépassé. Pour l'exercice 2024/2025, la consommation énergétique totale a baissé de 2 % par rapport à 2023/2024 et la consommation énergétique par nuitée est passée de 35,42 à 34,57 kWh par nuitée. Aussi, au cours de l'année, de nouveaux objectifs ont été définis et visent une réduction de la consommation énergétique par nuitée de - 6 % entre 2025 et 2028 dont une réduction de la consommation

énergétique totale de - 1,47 % pour la France sur le même horizon. Cette baisse s'explique principalement par un meilleur suivi des consommations ainsi qu'une baisse des nuitées par rapport à 2023/2024. Pour Pierre & Vacances, le Groupe consolide les consommations d'énergie selon sa quote-part sur chaque site. Le suivi est assuré *via* l'outil Deepki par l'équipe Energies & Environnement, qui analyse les écarts et accompagne les Responsables Maintenance Régionaux.

Ces objectifs pour les deux *Business Lines* s'appuient sur l'évolution des consommations réelles de l'année précédente ainsi que sur les projections du *business plan* et ne sont pas fondés sur des preuves scientifiques. Les parties prenantes internes (équipes techniques, équipe RSE) ont été impliquées dans la définition de ces objectifs.

Résultats 2024/2025

Consommation d'énergie et mix énergétique	Center Parcs	Pierre & Vacances Europe	Siège	Groupe (hors siège)	Groupe (siège inclus)
1. CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE PRODUITE À PARTIR DE SOURCES FOSSILES (MWh)	520 322	31 947	328	552 269	552 596
<i>Part des énergies fossiles dans la consommation totale d'énergie (%)</i>	72 %	32 %	21 %	67 %	67 %
2. CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE PRODUITE À PARTIR DE SOURCES NUCLÉAIRES (MWh)	-	57 606	721	57 606	58 327
<i>Part de la consommation d'énergie nucléaire dans la consommation totale d'énergie (%)</i>	-	59 %	47 %	7 %	7 %
3. Consommation totale d'énergie produite à partir de sources renouvelables, dont la biomasse (y compris les déchets industriels et municipaux d'origine biologique, biogaz, hydrogène renouvelable, etc.) (MWh)	17 462	-	-	17 462	17 462
4. Consommation d'électricité, chaleur, vapeur et froid achetés ou acquis de sources renouvelables (MWh)	182 267	7 650	491	189 917	190 408
5. Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite (MWh)	316	1 249	-	1 565	1 565
6. CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE RENOUELABLE (MWh) (CALCULÉE COMME LA SOMME DES LIGNES 3 À 5)	200 045	8 899	491	208 944	209 435
<i>Part de l'énergie renouvelable dans la consommation totale d'énergie (%)</i>	28 %	9 %	32 %	26 %	26 %
CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE (MWh) (CALCULÉE COMME LA SOMME DES LIGNES 1, 2 ET 6)	720 367	98 452	1 540	818 818	820 359
Production d'énergie non renouvelable	-	-	-	-	-
Production d'énergie renouvelable	-	-	-	-	-
Nombre de sites inclus dans le périmètre	27	134		161	161
Consommation d'énergie par nuitée d'hébergement (kWh/nuitée)	152	35	-	108	108

4.3.2 Prévenir la pollution de l'eau et maîtriser les rejets de substances préoccupantes (ESRS E2)

Contexte

Dans le cadre de l'analyse des impacts environnementaux, volet pollution, deux enjeux majeurs ont été identifiés : la pollution de l'eau, particulièrement liée aux activités de Center Parcs, et l'utilisation de substances préoccupantes, concernant à la fois Pierre & Vacances et Center Parcs. L'analyse couvre l'ensemble des sites d'exploitation dotés de piscines ou d'activités impliquant l'usage régulier de produits d'entretien ou de maintenance ; et inclus tous les collaborateurs des sites ainsi que les fournisseurs et prestataires impliqués dans l'usage et la gestion de ces substances. À l'inverse, les autres *Business Lines* ne sont pas concernées, dans la mesure où elles n'exercent pas d'activité d'exploitation touristique.

Les principales sources de pollution sont les eaux usées issues des piscines, cuisines, blanchisseries et sanitaires, ainsi que les produits de traitement et de nettoyage. Les principaux risques

identifiés concernent les fuites accidentelles de substances dangereuses, les dysfonctionnements du traitement de l'eau, la contamination des sols ou des eaux, ainsi que les émissions nocives associées à leur utilisation.

Pour y répondre, **Center Parcs** s'appuie sur un système de management environnemental certifié ISO 14001, des audits internes et externes, la traçabilité numérique des produits dangereux, et les deux *Business Lines* mettent également en place des analyses de la qualité de l'eau et des protocoles de suivi réglementaire. Les autorités municipales, services d'urgence, auditeurs environnementaux, Comités de Sécurité et Partenaires en éco-labellisation ont également contribué à cette identification. Toutefois, aucune consultation systématique et directe avec les riverains n'a encore été mise en place. Enfin, les activités du Groupe ne relèvent pas du champ d'application des MTD (ou BAT) industrielles, et ne sont donc pas soumises aux niveaux d'émission BAT-AEL.

Impacts, risques et opportunités

L'analyse de double matérialité (4.1.3) a révélé des impacts, risques et opportunités matériels sur la pollution de l'eau :

E2/E3 – EAU ET POLLUTION DE L'EAU

Place centrale de la ressource en eau dans l'offre touristique du Groupe

I-	Impact environnemental lié à la consommation, à la pollution ou au prélèvement excessif d'eau	CT	Activités propres Amont, Aval
		MT	
R	Risque financier lié à la gestion et à la dépendance à la ressource en eau, au renforcement des exigences réglementaires en termes de qualité de l'eau et en cas de pollution	CT	Activités propres Amont, Aval
		MT	
		LT	

4.3.2.1 Prévenir la pollution de l'eau

Cette section traite de la pollution de l'eau, un enjeu matériel identifié uniquement chez **Center Parcs** en raison de son modèle fondé sur les loisirs aquatiques, avec l'Aqua Mundo comme élément central de l'expérience client. Pour y répondre, la *Business Line* s'appuie sur un système de gestion environnementale, qui encadre et pilote les actions de prévention et de réduction des impacts sur les ressources en eau.

Politiques, actions et objectifs

Center Parcs met en œuvre un Système de Management Environnemental (SME) certifié ISO 14001 applicable à toute l'Europe, garantissant des mesures strictes pour prévenir la pollution de l'eau, notamment celle provenant des eaux usées qui sont dirigées vers des réseaux publics d'assainissement ou traitées via des systèmes internes, assurant un traitement respectueux de l'environnement, conformément aux réglementations nationales et locales. Chaque parc détient les permis environnementaux requis et respecte les limites de rejet, les protocoles de suivi et les normes de gestion des eaux usées. Aucune eau n'est directement rejetée dans les milieux naturels. Afin de réduire au minimum les risques de pollution, l'eau des piscines fait l'objet d'un traitement et d'une surveillance continue, les eaux usées des cuisines sont prétraitées grâce à des

séparateurs de graisses et les infrastructures font l'objet d'audits réguliers pour garantir leur conformité. Des actions correctives sont mises en œuvre sans délai en cas de besoin. La prévention de la pollution fait partie intégrante des permis environnementaux, et les autorités locales réalisent des audits sur les eaux usées et les eaux de surface. Les prélèvements ont lieu de manière trimestrielle. En période estivale, lorsque des activités de loisirs ont lieu sur les plans d'eau et les lacs, des prélèvements et analyses complémentaires sont effectués pour surveiller la qualité de l'eau. Concernant les piscines, des analyses mensuelles sont réalisées par des laboratoires certifiés. La prévention de la pollution de l'eau est supervisée par l'équipe Risques et Santé, Hygiène, Environnement (SHE), qui veille au respect des réglementations et encadre les contrôles environnementaux menés par les responsables locaux. Les ressources allouées sont principalement techniques, reposant sur les processus structurés du système de management ISO 14001, et humaines avec l'implication active des équipes locales. Dans le cadre d'un processus d'amélioration continue, des auto-évaluations des risques sont réalisées chaque trimestre par les Responsables SHE locaux et deux fois par an par les Responsables Risques pays, ainsi qu'à chaque occurrence d'un incident. L'ensemble des collaborateurs et des partenaires externes intervenant sur site sont concernés par ces dispositions, qui sont communiquées lors de réunions et mises à disposition sur l'intranet.

4.3.2.2 Maitriser les rejets de substances préoccupantes

Cette section traite de l'usage des substances préoccupantes, un enjeu majeur pour Center Parcs et Pierre & Vacances, lié principalement aux traitements des piscines, à l'utilisation de produits ménagers et d'entretien pour les espaces verts. Des mesures strictes de prévention sont en place, avec une politique de prévention de la pollution de l'eau liée aux substances dangereuses chez Center Parcs et plusieurs procédures pour limiter les risques chez Pierre & Vacances.

Politiques, actions et objectifs

Center Parcs et Pierre & Vacances adoptent une approche similaire pour répondre aux enjeux liés à la gestion des substances dangereuses sur tout le scope Europe, en s'appuyant sur trois piliers essentiels : des protocoles et politiques stricts adaptés à leurs spécificités opérationnelles, l'obtention et le respect du label Clef Verte garantissant des pratiques durables, ainsi que des formations ciblées pour assurer la sécurité et la sensibilisation continue des équipes. La communication repose sur des sessions de formation obligatoires, l'affichage des consignes dans les zones de travail, un accès permanent aux politiques et fiches de données de sécurité *via SharePoint*, ainsi que des rapports annuels intégrant les mises à jour et résultats obtenus. Ces consignes sont également partagées lors de réunions et intégrées aux parcours d'intégration.

Center Parcs applique une politique de prévention stricte pour les substances dangereuses, couvrant l'ensemble des collaborateurs, des prestataires externes et des services d'urgence amenés à manipuler des produits liés à l'entretien, la maintenance, le traitement des piscines et des espaces verts, conformément aux normes ISO 14001 et 45001 et aux exigences réglementaires européennes. Validée par le CODIR et révisée chaque année par le Comité des Risques et le département SHE, la politique vise à prévenir et à limiter les impacts liés à l'utilisation, au stockage et à la manipulation de produits chimiques employés pour le nettoyage, l'entretien ou encore le traitement de l'eau. Les principales catégories de polluants identifiées comprennent : des substances toxiques (dégraissants, désinfectants, acides...), des substances réactives ou corrosives (acide sulfurique, hypochlorite de sodium, peroxyde d'hydrogène, chlore...), des polluants atmosphériques indirects (aérosols, solvants comme l'acétone, les sprays siliconés ou les hydrocarbures légers) et des résidus dangereux susceptibles de contaminer les sols et les eaux de surface en cas de déversement non confiné.

Au cours des dernières années, la gestion des substances dangereuses est passée d'un contrôle centré sur la conformité à une approche proactive fondée sur les risques. Elle s'appuie sur un système de gestion *Inter-Process Communication (IPC)*, garantissant le bon fonctionnement des dispositifs et équipements liés aux produits chimiques, ainsi que sur un dispositif de contrôle rigoureux comprenant des audits internes réalisés deux fois par an par le département Risques, des auto-évaluations semestrielles conduites par les équipes opérationnelles, des audits environnementaux externes menés chaque année dans le cadre des certifications ISO et labellisation Clef Verte, et des inspections annuelles des zones de stockage de produits chimiques. Elle comprend également des contrôles mensuels effectués par les équipes *Guest Service*, des exercices d'urgence organisés quatre fois par an, dont un en coordination avec les services d'urgence externes, et des exercices d'évacuation mensuels dans l'ensemble des départements. En complément, les livraisons et enregistrements de produits chimiques sont réalisés chaque semaine, assurant une traçabilité numérique complète

des stocks, incidents et non-conformités, suivie grâce à des fiches de progrès permettant de piloter et clôturer les actions correctives. Enfin, les fiches de données de sécurité (FDS) des substances préoccupantes sont systématiquement disponibles sur chaque site afin de garantir une réaction rapide et appropriée en cas d'incident.

Center Parcs collecte et analyse des données détaillées sur l'ensemble du cycle de vie des substances : achats (types de produits, volumes, numéros ONU, fiches de sécurité), exploitation (dosages et paramètres de traitement), environnement (résultats d'eau et d'eaux usées) et conformité (rapports d'audit et incidents). La politique met l'accent sur la substitution progressive des substances préoccupantes par des alternatives éco-labellisées et non CMR (cancérogènes, mutagènes, toxiques), la réduction des volumes stockés, et la prévention des rejets accidentels grâce à des systèmes de confinement étanches. Cette démarche continue s'est traduite par l'installation de centrales de dilution, l'adoption de la pré-imprégnation pour le nettoyage des sols et l'usage de lessiviels à basse température, réduisant d'un tiers la consommation de produits chimiques, d'eau et d'énergie, tout en renforçant la sécurité des équipes et la performance opérationnelle. La digitalisation des processus de suivi et d'étalonnage, l'intensification des formations et des exercices d'urgence, ainsi que l'amélioration du contrôle des eaux usées et de surface ont encore renforcé l'efficacité du dispositif. Aucun incident majeur n'a été signalé sur la période actuelle, et les audits ont permis d'améliorer les pratiques de stockage, de manipulation et de confinement. En cas d'incident, des procédures garantissent une alerte immédiate via le numéro d'urgence interne, l'arrêt des dosages de produits chimiques, l'isolation des pompes et l'aération maximale. Les zones concernées sont évacuées et les clients relogés si nécessaire. La coordination de crise est assurée par l'équipe « *Calamity* » en lien avec les autorités, avec mise en œuvre de mesures environnementales telles que la fermeture des drains, le déploiement d'absorbants et la dépollution des sols. Aucun événement n'a à ce jour nécessité de remédiation d'écosystèmes ou de populations. En cas d'impact significatif, les procédures prévoient une intervention immédiate, la notification aux autorités et un accompagnement des parties prenantes, incluant communication de crise et soutien post-incident. L'élaboration et la mise en œuvre de cette politique associent les Comités de Sécurité, les Responsables de site, les auditeurs environnementaux et les partenaires d'éco-labellisation (Clef Verte, ISO, Natagora), en intégrant la sécurité des clients et des communautés locales situées à proximité des zones à risque, tout ceci dans une logique d'amélioration continue intégrée aux opérations et soutenue par les budgets de gestion des risques. Les plans d'actions mobilisent des ressources dédiées à la fois humaines avec l'implication continue des équipes SHE et opérationnelles, et également techniques, intégrées au système de management ISO 14001/45001, appuyées sur des outils digitaux de suivi et des équipements de prévention.

Pierre & Vacances applique des protocoles stricts de gestion des substances préoccupantes en France, pilotés par l'équipe Exploitation qui assure leur mise en œuvre et leur contrôle à la fois au niveau central et sur les sites. Ces protocoles couvrent la propreté, le stockage sécurisé dans des locaux équipés de bacs de rétention, les procédures de chargement/déchargement, ainsi que la mise à jour régulière des Fiches de Données de Sécurité (FDS). Leur objectif est de prévenir tout incident (fuite, blessure) et de garantir une utilisation sécurisée des produits par les collaborateurs et partenaires concernés. Les substances préoccupantes concernent principalement les produits liés à l'entretien, la maintenance et le traitement de l'intégralité des sites et hébergements, ainsi que les piscines et espaces verts. Pierre & Vacances travaille d'ici 2026 à faire une analyse approfondie sur les produits utilisés et leurs composants afin de faire évoluer le plan d'actions déjà en place.

Pour réduire ces risques, Pierre & Vacances s'engage à n'utiliser que des produits d'entretien écolabellisés dans les logements (100 % des produits référencés) et interdit l'achat de produits non certifiés. Les sites sont également encouragés à privilégier des alternatives naturelles, comme le vinaigre blanc, et à limiter les quantités utilisées. Un référencement spécifique est établi pour recenser les produits autorisés. La sécurité repose sur un dispositif de prévention complet combinant :

- ◆ la formation obligatoire de 100 % des collaborateurs concernés (sur les sujets de risque chimique, chimie de l'eau et bonnes pratiques d'utilisation) ;
- ◆ des actions de sensibilisation régulières ;
- ◆ l'usage systématique d'équipements de protection individuelle lors de toute manipulation ;
- ◆ le respect strict des précautions d'usage ;
- ◆ l'installation de dispositifs de sécurité dans les locaux à risque ;
- ◆ des visites de sécurité et auto-évaluations saisonnières réalisées par les Directeurs et Directrices de site à l'aide d'une grille intégrant des critères spécifiques à la gestion des substances préoccupantes.

Des ressources humaines dédiées sont mobilisées pour assurer les formations, suivre régulièrement l'application de ces politiques sur le terrain et identifier les axes d'amélioration des dispositifs existants.

Les installations sont équipées de dispositifs adaptés pour prévenir tout incident et font l'objet de contrôles réguliers par les autorités compétentes (notamment l'ARS). Les procédures internes sont régulièrement mises à jour afin de rester conformes à la réglementation en vigueur et dans une logique d'amélioration

continue. Elles ont ainsi évolué au fil des années, avec notamment la suppression progressive de certaines substances préoccupantes, la mise en place de formations obligatoires pour les équipes concernées, et des initiatives de substitution lorsque cela est techniquement réalisable. En cas d'urgence (déversement, inhalation, contact accidentel), un processus structuré est activé : mesures immédiates, analyse des causes, mise en place d'actions correctives et, si nécessaire, révision des procédures existantes. Lorsqu'un incident entraîne des impacts sur des tiers ou les écosystèmes, une cellule de crise est déclenchée afin de coordonner les actions techniques et réparatrices en lien avec les autorités locales. Dans le cadre de la collaboration avec les prestataires, Pierre & Vacances veille au strict respect de la réglementation relative aux produits dangereux et à la mise en œuvre du plan de prévention associé.

En raison d'un usage limité et strictement encadré (contraint par la réglementation) des substances préoccupantes, Center Parcs et Pierre & Vacances n'envisagent pas de définir d'objectifs quantitatifs à court terme. L'approche privilégie la maîtrise des risques à la source, la substitution progressive au profit de produits éco-labellisés, le respect des exigences réglementaires et la formation des équipes. Du côté de Pierre & Vacances, l'objectif, au sens de la réglementation SVHC (Substance of Very High Concern), est de porter une attention particulière aux substances CMR, PBT et vPvB afin qu'elles ne soient pas utilisées. Pour cela, l'entreprise s'appuie sur les évolutions réglementaires et technologiques disponibles et collabore avec des prestataires spécialisés pour favoriser la substitution de ces substances. Les indicateurs relatifs aux rejets dans l'eau et aux substances préoccupantes ne sont pas publiés pour l'exercice 2024/2025. Le Groupe poursuit ses travaux de structuration et d'harmonisation de la collecte de ces données afin d'en permettre la publication dans les prochaines années.

4.3.3 Protéger les ressources en eau (ESRS E3)

Contexte

L'eau est une ressource indispensable pour la santé, l'économie et les écosystèmes. Les épisodes récents de sécheresse, notamment celui exceptionnel de l'été 2022, ont montré la forte vulnérabilité des destinations touristiques européennes face à ce phénomène, appelé à se répéter avec le changement climatique. Conscient de cet enjeu, le Groupe agit avec les acteurs locaux pour préserver cette ressource essentielle à l'attractivité de ses sites, où les piscines et espaces aquatiques occupent une place centrale dans l'expérience client de Center Parcs, Pierre & Vacances et maeva. Dans l'ensemble des hébergements, les usages sanitaires représentent également une part importante de la consommation d'eau.

Dans ce contexte, l'analyse de double matérialité a permis d'identifier la gestion de l'eau comme enjeu majeur, compte tenu de la dépendance du modèle d'activité du Groupe à cette ressource. L'analyse met en évidence à la fois les risques financiers (augmentation du prix de l'eau, restrictions réglementaires, fuites) et les risques environnementaux liés aux prélèvements excessifs. Le Groupe évalue les risques liés à l'eau à l'aide de l'outil Aqueduct 4.0 (WRI), sur les sites Center Parcs en Europe, Pierre & Vacances en France et maeva en gestion. Treize indicateurs couvrant la quantité, la qualité et les risques réglementaires et de réputation sont suivis. Il en ressort que 11 % des sites présentent un risque global élevé, principalement situés en Espagne, en Pays de la Loire et en Nouvelle-Aquitaine. Selon l'indice de stress hydrique (projection 2030, scénario *business as usual*), 48 % des sites,

situés majoritairement en Espagne et dans le sud de la France, sont exposés à un risque élevé. Deux études complémentaires ont été menées : l'une en 2022 sur les risques climatiques actuels et futurs (incluant le stress hydrique) et l'autre en 2024 sur les Domaines Center Parcs en France concernant l'exposition au risque d'inondation, de disponibilité et de qualité de l'eau.

Lors du développement de nouveaux sites, le Groupe prend en compte le risque de stress hydrique dès le choix des implantations, à travers l'analyse des risques climatiques majeurs et des études visant à optimiser la consommation d'eau. En phase d'exploitation, les équipes locales coopèrent avec les collectivités, agences régionales de l'eau, autorités sanitaires et experts techniques. Les franchisés maeva et prestataires de maintenance sont également sensibilisés à la réduction des consommations.

L'eau utilisée provient principalement des réseaux publics, avec un suivi systématique des volumes prélevés via compteurs et factures. Seuls deux sites Center Parcs français (Les Hauts de Bruyères et Les Bois-Francis) recourent à des forages, encadrés par la réglementation. Tous les sites possèdent des dispositifs de traitement et de contrôle de la qualité de l'eau, notamment pour les piscines et installations sanitaires, afin de prévenir tout rejet polluant (4.3.2.2).

La gestion durable de l'eau s'inscrit dans la stratégie du Groupe et la feuille de route *Beyond ReInvention*, qui visent à limiter la pression sur les ressources naturelles et à anticiper les risques liés au changement climatique.

Center Parcs et Pierre & Vacances ont intégré cet enjeu dans leur politique RSE. Celle-ci est validée par leur Direction Générale et présentée au COMEX Groupe, puis déployée par les équipes RSE, Énergies & Environnement, *Country Managers* et Directions Régionales. Ces politiques impliquent la préservation de la ressource (notamment sur les zones à fort stress hydrique) et la conformité réglementaire, et reposent sur deux leviers majeurs : l'optimisation des consommations et la sensibilisation des clients. Elles couvrent l'ensemble des sites exploités, y compris ceux situés dans des zones à risque. Aucune ressource spécifique n'est allouée à ces zones, les mesures mises en œuvre (prévention des fuites, dispositifs de suivi, plans de maintenance, actions de sensibilisation) sont appliquées de manière homogène sur l'ensemble du périmètre.

Impacts, risques et opportunités

L'analyse de double matérialité (4.1.3) a révélé des impacts, risques et opportunités matériels sur l'eau :

E2/E3 – EAU ET POLLUTION DE L'EAU

Place centrale de la ressource en eau dans l'offre touristique du Groupe

I-	Impact environnemental lié à la consommation, à la pollution ou au prélèvement excessif d'eau	CT	Activités propres
		MT	Amont, Aval
R	Risque financier lié à la gestion et à la dépendance à la ressource en eau, au renforcement des exigences réglementaires en termes de qualité de l'eau et en cas de pollution	CT	Activités propres
		MT	Amont, Aval
		LT	

Politiques, actions et objectifs

Chez Center Parcs, la gestion de l'eau fait partie de la stratégie RSE, pilotée par le département Stratégie, Risques & RSE en collaboration avec le *Chief Technology Officer* (CTO), les Responsables pays et les Directeurs Généraux. Chez Pierre & Vacances, le sujet est aussi intégré à la politique RSE, piloté par l'équipe Énergies & Environnement, puis appliqué avec l'aide des équipes Exploitation. Pour les deux *Business Lines*, les actions reposent principalement sur deux leviers :

- ♦ l'optimisation des consommations, par le suivi précis d'éventuelles dérives, une gestion au plus juste des besoins menés par les équipes techniques sur site, des plans d'actions dédiés et l'installation d'équipements hydro-économes (mousseurs, douchettes) ;
- ♦ la sensibilisation des clients, à travers des dispositifs d'information présents sur l'ensemble des sites (signalétique dans les hébergements).

Center Parcs s'est fixé un objectif de réduction de la consommation d'eau de -16 % par nuitée en Europe d'ici 2025 (par rapport à l'année de référence 2018/2019). Lors de l'exercice 2024/2025, la consommation s'est élevée à 0,90 m³ par nuitée d'hébergement, soit une baisse de 2 % par rapport à la consommation de 0,92 m³ enregistrée en 2018/2019. Par conséquent, l'objectif 2025 n'a pas été atteint. Cela s'explique principalement par une consommation plus élevée au sein de Villages Nature, des fuites sur certaines installations et une moindre disponibilité des systèmes d'osmose inverse.

Dans le cadre de la stratégie *Beyond Reinvention*, de nouveaux objectifs de réduction sur les consommations d'eau ont été fixés pour 2025-2028 pour Center Parcs en Europe : - 20 % par nuitée d'hébergement et - 17 % de la consommation totale par rapport à l'année de référence, avec un objectif moyen de consommation de 170 litres par nuitée par personne. Pour l'atteindre, Center Parcs prévoit de restaurer et étendre la capacité d'osmose inverse en réactivant les unités sous-performantes et en installant des systèmes dans les parcs encore non équipés ; mais aussi de réduire les fuites grâce à une détection systématique, des

Les initiatives liées à la gestion de l'eau, la réduction des déchets et la maîtrise des impacts environnementaux contribuent indirectement à la préservation des milieux aquatiques. Les plans d'actions régionaux fixent des objectifs de réduction et assurent un suivi régulier des consommations, complété par des plans correctifs si nécessaire. Ce pilotage s'appuie sur un suivi opérationnel régulier sur chaque site, permettant la détection et la réparation rapide des fuites. Chez Pierre & Vacances, des groupes de travail ont été mis en place pour identifier les sites les plus consommateurs et optimiser les installations, tandis que Center Parcs a conduit une étude pilote sur la réutilisation des eaux en fonction des postes de consommation et les possibilités de traitement de l'eau *in situ*.

réparations rapides ainsi qu'un renouvellement ciblé des infrastructures vieillissantes ; et enfin de renforcer la surveillance par un suivi régulier et intensifié. Ces actions combinées permettront d'améliorer durablement la performance hydrique sur la période 2025-2028.

Pierre & Vacances s'est fixé un objectif de - 8 % en Europe d'ici 2025 par rapport à l'année de référence 2018/2019, calculée par nuitée d'hébergement (cible relative). Sur l'exercice 2024/2025, la consommation d'eau par nuitée a diminué et est passée de 0,464 à 0,459 m³ par nuitée par rapport à 2023/2024. Elle a baissé de 12 points par rapport à 2018/2019. Cette évolution s'explique par un meilleur suivi des consommations d'eau permettant d'identifier et de résoudre les fuites plus rapidement. La nouvelle cible est fixée à - 8 % en m³ par nuitée et - 1,5 % en volume total entre 2025 et 2028.

Ces objectifs pour les deux *Business Lines* sont volontaires, non imposés par la réglementation et ne sont pas fondés sur des preuves scientifiques. Ils traduisent l'engagement du Groupe à réduire son empreinte environnementale dans le cadre de sa stratégie RSE. Leur périmètre couvre tous les sites exploités (hors franchise). Les objectifs de réduction des consommations d'eau ont été définis à partir d'un diagnostic initial des consommations, réalisé pour chaque site et typologie d'hébergements, à partir de mesures directes issues des compteurs et de la facturation. La méthodologie repose sur une analyse des leviers de réduction des consommations (identification et traitement des fuites, remplacement des équipements, actions de sensibilisation et recherche de solutions hydro-économes) croisée avec les projections d'activité ainsi que les capacités techniques et financières propres à chaque site. Les Directions Opérationnelles, Techniques et RSE ont été associées à la définition des objectifs, ainsi que les équipes locales d'exploitation. Les parties prenantes externes (autorités locales, opérateurs de réseaux) ont été consultées de manière indirecte dans le cadre des échanges réglementaires. Les consommations d'eau sont suivies à partir de mesures directes (relevé manuel sur compteurs ou au besoin facturation) et via un outil digital utilisé par les équipes. Des estimations peuvent être réalisées en cas d'absence de données.

Pierre & Vacances prévoit de mettre en place un système permettant de tracer la part des données estimées dans le futur. Les objectifs ont été établis en tenant compte des efforts déjà réalisés, des projections d'activité et de la capacité à optimiser la gestion de la ressource (suivi des fuites, efficacité des installations). Le suivi est assuré mensuellement, avec des revues de performance et plans correctifs pour les deux *Business Lines* (et de façon mensuelle avec les *Regional Maintenance Managers* chez Pierre & Vacances). Les données sont contrôlées selon la législation nationale, les prélèvements étant réalisés par les autorités locales. Un *reporting* consolidé sur la qualité des bassins versants n'a pas encore été instauré. À ce jour, le Groupe n'a pas établi d'objectifs spécifiques pour les sites exposés à des risques hydriques. Pour Center Parcs, les enjeux liés à la pollution de l'eau sont intégrés dans les plans de maintenance (4.3.2.1).

Enfin, du côté de **maeva**, la gestion de l'eau s'inscrit dans une démarche portée par l'étiquette environnementale (4.2.3.3). Destinée aux exploitants et aux vacanciers, cette étiquette évalue la consommation d'eau en litres par nuitée et par personne, compare les résultats à la moyenne sectorielle et propose un suivi annuel. Elle permet aux gestionnaires de mesurer leurs consommations sur site et de mettre en œuvre des actions de réduction, *via* des optimisations techniques (réduction des volumes, détection de fuites, *book partenaires* de solutions innovantes pour répondre aux besoins « clé en main ») et des dispositifs de sensibilisation. Pour ce qui est des campings affiliés, la responsabilité opérationnelle relève des exploitants. *maeva* agit donc par accompagnement et sensibilisation, sans fixer d'objectifs chiffrés. A date, il n'existe pas d'actions dédiées exclusivement aux sites en situation de stress hydrique, mais tous les établissements bénéficient de l'accompagnement *maeva* 360° Tourisme Durable.

	Center Parcs				Pierre & Vacances Europe				Siège	
	2024/2025 vs 2023/2024		2024/2025 vs 2023/2024		2024/2025 vs 2023/2024		2024/2025 vs 2023/2024		2024/2025 vs 2023/2024	
	2023/2024	2024/2025	2023/2024	2023/2024	2024/2025	2023/2024	2023/2024	2024/2025	2023/2024	2023/2024
Volume d'eau consommée (m ³)	4 152 213	4 276 836	3 %	1 330 693	1 308 286	- 2 %	12 581	1 508	- 88 %	
Volume d'eau consommée (m ³) dans les zones à risque concernant la disponibilité de l'eau, y compris les zones en stress hydrique	79 707	82 778	4 %	650 938	677 644	4 %	—	—	—	—
Volume d'eau recyclée et réutilisée (m ³)	86 358	21 447	- 75 %	—	—	—	—	—	—	—
Volume d'eau stockée et évolution des stocks (m ³)	n.c.	non disponible	—	n.c.	non disponible	—	n.c.	non disponible	—	—
Ratio de consommations totales d'eau (m ³ /million € CA net)	3 711	3 692	- 1 %	1 189	1 129	- 5 %	—	—	—	—
Volume d'eau consommée par nuitée d'hébergement (m ³ /nuitée)	0,87	0,90	4 %	0,47	0,46	- 2 %	—	—	—	—
Nombre de sites inclus dans le périmètre	27	27	—	128	134	5 %	—	—	—	—

	Groupe (hors siège)			Groupe (siège inclus)		
	30/09/2025 vs 30/09/2024		30/09/2025 vs 30/09/2024	30/09/2025 vs 30/09/2024		30/09/2025 vs 30/09/2024
	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Volume d'eau consommée (m ³)	5 482 906	5 585 122	2 %	5 495 487	5 586 630	2 %
Volume d'eau consommée (m ³) dans les zones à risque concernant la disponibilité de l'eau, y compris les zones en stress hydrique	730 645	760 422	4 %	730 645	760 422	4 %
Volume d'eau recyclée et réutilisée (m ³)	86 358	21 447	- 75 %	86 358	21 447	- 75 %
Volume d'eau stockée et évolution des stocks (m ³)	n.c.	non disponible	—	n.c.	non disponible	—
Ratio de consommations totales d'eau (m ³ /million € CA net)	3 016	2 992	- 1 %	3 023	2 993	- 1 %
Volume d'eau consommée par nuitée d'hébergement (m ³ /nuitée)	0,72	0,74	2 %	0,72	0,74	2 %
Nombre de sites inclus dans le périmètre	155	161	4 %	155	161	4 %

4.3.4 Préserver la biodiversité et sensibiliser les clients à la nature (ESRS E4)

Contexte

En tant qu'opérateur de tourisme, le Groupe fonde l'attractivité de ses sites sur la qualité des paysages et la richesse des milieux naturels qui les entourent, à l'image des Domaines Center Parcs offrant aux clients des séjours en immersion au cœur d'espaces préservés. L'analyse des enjeux liés à la biodiversité a fait émerger deux axes prioritaires : d'une part, la gestion des dépendances et pressions exercées sur les services écosystémiques ; d'autre part, la sensibilisation des clients à la nature au cours de leurs séjours. Ces enjeux concernent principalement les *Business Lines* Center

Parcs et Pierre & Vacances, dont les activités sont plus exposées aux risques liés à l'érosion de la biodiversité. Center Parcs, implanté sur de vastes espaces naturels (forêts, zones humides, littoraux), est directement concerné par la préservation des écosystèmes. Pierre & Vacances, pour sa part, veille à la gestion responsable des espaces verts sur les sites dont elle assure directement l'entretien, en sélectionnant rigoureusement ses prestataires et en travaillant en partenariat avec eux. Les autres *Business Lines*, dont les activités impliquent peu d'interactions directes et continues avec les milieux naturels, sont quant à elles moins exposées à ces risques.

Impacts, risques et opportunités

L'analyse de double matérialité (4.1.3) a révélé des impacts, risques et opportunités matériels sur la biodiversité :

E4 – BIODIVERSITÉ ET ÉCOSYSTÈMES

Importance de la qualité des espaces naturels dans lesquels les sites sont implantés (mer, montagne, campagne)

I-	Détérioration des espaces naturels lors de l'exploitation, la construction ou l'extension de site	CT	Activités propres
		MT	Amont, Aval
I+	Effort de préservation de la biodiversité (entretien, sensibilisation des clients)	CT	Activités propres
		MT	Amont, Aval
R	Risque financier lié à la gestion des espaces verts, au renforcement des exigences réglementaires, et à la dépendance de l'offre touristique à la qualité des espaces naturels	CT	Activités propres
		MT	Amont, Aval

Analyse des pressions et dépendances

Afin de structurer son approche sur la protection de la biodiversité, le Groupe a eu recours au programme national « Entreprises engagées pour la nature – act4nature France », démarche volontaire de l'Office Français de la Biodiversité (OFB) à destination des entreprises. Construit avec les *Business Lines* et coordonnée par la Direction RSE, l'analyse s'est fondée sur un diagnostic des pressions et dépendances, et l'identification des axes et mesures ciblées à adopter. Le programme est basé sur les opérations propres du Groupe (exploitation touristique, aménagement des sites), les projets immobiliers amont (choix des fonciers, constructions, gestion des chantiers), ainsi que, dans une moindre mesure, la chaîne de valeur aval (actions de sensibilisation des clients, copropriétaires et prestataires). Le travail réalisé s'appuie sur une analyse de résilience conduite à l'échelle du Groupe, couvrant à la fois ses opérations directes et leurs interactions avec les territoires d'implantation, à travers les fournisseurs, partenaires locaux et parties prenantes. Cette analyse de résilience ne s'inscrit pas à ce stade dans un horizon temporel précis. L'évaluation repose sur une analyse croisée des risques physiques (dégradation des milieux naturels, artificialisation ou perturbation des écosystèmes pouvant affecter l'attractivité touristique), des risques de transition (évolution du cadre réglementaire, raréfaction du foncier, attentes accrues des parties prenantes) et des risques systémiques (perte de services écosystémiques tels que la régulation hydrique ou la pollinisation). Elle intègre également l'identification des dépendances matérielles du modèle économique vis-à-vis de la biodiversité (qualité paysagère, régulation hydrique, stabilité des sols, pollinisation), ainsi que l'évaluation des opportunités associées à la restauration et la renaturation des milieux (valorisation des sites, attractivité renforcée, réduction des coûts de gestion). Ces dépendances et opportunités sont analysées à la lumière des principaux scénarios climatiques et

écologiques afin d'anticiper les impacts potentiels sur la performance opérationnelle, la valeur des actifs et la satisfaction client. Ces risques sont identifiés à partir de diagnostics écologiques, d'études d'impact et de suivis scientifiques menés avec des associations naturalistes et des écologues indépendants, puis consolidés à l'échelle du Groupe. Les parties prenantes externes ont été associées à cette analyse de résilience, notamment le label Clef Verte, les partenaires locaux et un consultant externe spécialisé en biodiversité. La mise en place d'un comité biodiversité dédié a permis de coordonner et de consolider ces contributions. Ce travail a permis d'établir ou de confirmer les axes de travail pour le Groupe en matière de protection de la biodiversité, comme privilégier des sites déjà artificialisés pour les nouveaux projets immobiliers, appliquer des labels environnementaux de construction, travailler sur l'approvisionnement pour la construction et l'offre de restauration, ou encore poursuivre les efforts de gestion écologique des espaces verts et la sensibilisation des clients.

Dans ce cadre, des outils opérationnels ont été mobilisés, tels que :

- ♦ la méthodologie ERC (Éviter, Réduire, Compenser), reconnue en droit français et conformément aux cadres européens en matière de biodiversité, pour limiter les impacts en amont des projets ;
- ♦ une grille RSE biodiversité intégrée aux décisions d'investissement ;
- ♦ des Plans de Gestion Ecologique (PGE) couvrant progressivement tous les Center Parcs européens ;
- ♦ des diagnostics et suivis faune-flore sur les sites à enjeux écologiques ou en développement/rénovation, établis en fonction de la sensibilité environnementale du terrain, les résultats des études réglementaires et la proximité d'espaces naturels protégés.

Mesures compensatoires

Sur certains sites récents, des mesures compensatoires réglementaires sont mises en œuvre par les équipes ou par des experts en ingénierie écologique lors de nouveaux projets, conformément au cadre défini par le Code de l'Environnement et les arrêtés préfectoraux d'autorisation environnementale. Elles portent notamment sur la restauration de milieux humides, la renaturation de ruisseaux et cours d'eau, la création de zones sanctuarisées ou de corridors écologiques, le transfert de sols d'habitats sensibles et la plantation d'espèces locales, ainsi que la mise en place de clôtures de chantier pour limiter les perturbations sur la faune et la flore.

Les critères de qualité appliqués reposent sur la conservation ou le rétablissement de la fonctionnalité écologique du milieu (continuité hydrologique, diversité floristique et faunistique, maintien d'espèces indicatrices), la stabilité dans le temps et la proximité écologique entre la zone impactée et la zone restaurée (principes pleinement intégrés dans les PGE). La gestion hydrologique et la restauration des milieux sont prises en compte afin de maintenir l'équilibre des nappes phréatiques et la connectivité entre étangs, zones humides et habitats environnants. Des mesures spécifiques préviennent la dessiccation des sols et favorisent la continuité écologique. Chaque type d'habitat (forêt, prairie, zone aquatique, zone tampon) est associé à des espèces indicatrices telles que le martin-pêcheur d'Europe, l'hirondelle de rivage, le gobe-mouche noir ou la fourmi rousse des bois, dont la présence reflète la qualité écologique du milieu. Des actions ciblées (nichoirs, fauchage alterné, création d'habitats) permettent leur maintien. Les opérations sont menées *in situ*, dans ou à proximité des zones concernées, afin d'assurer la continuité fonctionnelle et la stabilité des habitats sur le long terme, avec un suivi pluriannuel jusqu'à dix ans. Chaque projet débute par un état écologique de référence, fondé sur des inventaires historiques et de nouvelles observations, puis fait l'objet d'un suivi biennuel (printemps et automne) portant sur la végétation, la qualité de l'eau et les espèces indicatrices. Les protocoles sont validés par le Thomas More Institute – Department of Nature, Forest and Landscape (ANB), garantissant une expertise indépendante et conforme aux standards de l'Agentschap Natuur en Bos.

En complément, le Groupe met en œuvre, de manière volontaire et selon les opportunités, des mécanismes de compensation écologique indépendants des obligations réglementaires, tels que les cessions de terrains à haute valeur écologique pour la création d'aires protégées. Celles-ci s'inscrivent dans une démarche proactive de préservation de la biodiversité, mais ne font pas l'objet d'une évaluation chiffrée de leurs résultats écologiques.

Zones protégées

Les zones sensibles identifiées sont les zones humides, forêts mixtes à enjeu écologique, layons forestiers et ruisseaux, et font l'objet de mesures de compensation pour limiter les perturbations. Des espèces protégées sont également recensées sur certains Domaines, telles que le triton crêté, le damier de la succise, l'écrevisse à pattes blanches ou l'engoulevent d'Europe. Ces observations alimentent les suivis scientifiques dans le cadre d'observatoires de la biodiversité pilotés en partenariat avec les associations locales, avec des protocoles standardisés permettant un suivi dans le temps.

Artificialisation des sols

Lors des développements de nouveaux sites selon le modèle *asset light* dorénavant privilégié (Chapitre 1), les équipes favorisent la réhabilitation de sites déjà artificialisés (anciens parkings ou terrains militaires) et des implantations sobres (plans de masse optimisés, construction en hauteur). Une attention particulière est portée à la relation avec les territoires d'implantation, à travers une concertation précoce avec les riverains (via des consultations publiques, des ateliers participatifs et visite presse), une coopération étroite avec les associations naturalistes locales (LPO, SEPANLOG, Faune Alfort, Vienne Nature) et la réalisation de diagnostics écologiques partagés avec des experts indépendants. Cette démarche participative s'inscrit dans une gouvernance territoriale structurée autour de comités consultatifs environnementaux, réunissant ONG naturalistes, élus et experts scientifiques. Elle contribue à renforcer l'acceptabilité sociale des projets et à assurer leur intégration écologique dans l'environnement local.

Par ailleurs, le Groupe s'engage à améliorer la durabilité du bâtiment. Afin de limiter l'impact de la construction sur tout le cycle de vie (extraction des matériaux, transport, transformation, utilisation et fin de vie), le Groupe s'attache à certifier 100% des nouveaux projets développés par la Direction Grands Projets, par un label environnemental de construction (par exemple BREEAM niveau *very good*, BBKA, BEE, etc.) et à maximiser le recours aux énergies renouvelables.

Pour **Center Parcs**, l'extension livrée du site de Villages Nature Paris (composée de 242 unités) vise la certification BREEAM *New Construction* niveau *Very Good*, quant à l'extension livrée sur Les Landes de Gascogne (avec 17 hébergements atypiques en bois sur pilotis) a pour objectif d'obtenir le label BEE. Pour ces deux projets, les labels seront délivrés sur l'exercice 2025/2026. Center Parcs applique les mêmes exigences aux sites développés en mandat de gestion en Europe. Le Domaine Nordborg Resort (Danemark) reflète l'engagement de Center Parcs en faveur du tourisme durable. Construit selon les standards *Gold* de la Société Allemande pour une Construction Durable (DGNB), le Domaine privilégie une architecture éco-conçue (utilisation de matériaux réutilisables comme le bois), une gestion énergétique responsable (production de chaleur neutre en carbone avec une chaufferie biomasse, un système de pompe à chaleur et une électricité 100 % verte) et la préservation de la biodiversité avec un corridor écologique dédié à la faune locale et un lac artificiel alimenté par la collecte des eaux de pluie.

De son côté, **Pierre & Vacances** a procédé cette année à une rénovation lourde de la résidence Capella à Avoriaz. Lancés en septembre 2024 avec des entreprises locales, les travaux visent à réduire de plus de 50 % la consommation énergétique du bâtiment, en passant d'un Diagnostic de Performance (DPE) F à un DPE D, et à obtenir le label BBKA avec le niveau Excellent pour l'exercice 2026/2027 en raison de la livraison finale du projet prévue en décembre 2026. Cette performance repose sur une isolation renforcée (murs, toits, sols) ainsi que l'utilisation de matériaux biosourcés. La *Business Line* essaie de dupliquer à d'autres sites le projet de rénovation de la résidence Capella avec la mise en place d'une méthode d'isolation du bâti vertueuse (matériaux biosourcés, domotique basse tension...).

Sur l'exercice 2024/2025, 100 % des projets en cours de construction ou déjà livrés visent une certification environnementale de construction et deux tiers de ces projets disposent d'une installation de production d'énergie renouvelable (dont un disposant d'un raccord au système de géothermie et un autre proposant des cottages disposant de ballons d'eau chaude thermodynamiques).

Le tableau ci-dessous récapitule les projets menés par le Groupe :

Étape du projet (entre 01/10/2024 et 30/09/2025)	Nom du projet	Terrain partiellement artificialisé	Taux d'artificialisation ⁽¹⁾	Projet disposant d'une énergie renouvelable	Certification
Phase 1 livraison novembre 2025 Phase 2 en construction Livraison décembre 2026	Rénovation Capella Avoriaz 143 unités 80 unités ouvertes en décembre 2025 63 unités à venir en décembre 2026	Oui (bâtiment rénové)	0 % de surface artificialisée (bâtiment rénové)	Non	BBCA – Rénovation
Livré en mai 2025	Extension Villages Nature Paris 242 unités	Non	25 % de surface artificialisée	Oui, raccordement au système de géothermie	BREEAM New Construction – Niveau Very Good
Livré en septembre 2025	Extension Center Parcs Landes de Gascogne – 17 Cottages Explorer	Non	8 % de surface artificialisée	Oui, déploiement de ballons thermodynamiques	BEE

maeva propose également un accompagnement pour les propriétaires particuliers pour la rénovation de leurs biens. Près de 40 résidences secondaires ont ainsi été rénovées en partenariat avec Face/B, entreprise spécialisée dans la rénovation. Fort du déploiement de la démarche Affichage Environnemental (initiée par l'ADEME) sur les établissements affiliés, **maeva** a mené une étude approfondie des impacts moyens observés dans 41 établissements de plein air. Cette étude apporte de nombreux enseignements sur les impacts : CO₂, énergie, etc.

Le Groupe ne publie pas à ce stade de métriques relatives aux changements d'usage des terres, de l'eau douce ou des milieux marins, ces dimensions étant évaluées qualitativement dans le cadre des études d'impact et des plans de gestion écologique propres à chaque site.

L'activité du Groupe repose sur la qualité des paysages et le bon fonctionnement des écosystèmes, piliers du tourisme de nature. Cette dépendance rend le modèle économique sensible à la dégradation de l'environnement (artificialisation des sols, perturbation des espèces locales ou apparition d'espèces envahissantes). Chez **Center Parcs**, dont le concept repose sur l'immersion en pleine nature, la préservation des écosystèmes est une condition essentielle à la pérennité de l'activité. La *Business Line* déploie un Plan de Gestion Écologique pour protéger les milieux naturels et limiter les pressions exercées sur la biodiversité. **Pierre & Vacances**, de son côté, s'appuie sur un Référentiel Qualité et sur la labellisation Clef Verte pour garantir une gestion durable de ses sites. Sur les sites dont la gestion relève de sa responsabilité, la *Business Line* sélectionne de façon rigoureuse ses prestataires et entretient un travail constant avec eux afin de garantir le respect de la biodiversité.

4.3.4.1 S'engager en faveur de la préservation de la biodiversité

L'activité du Groupe repose sur la qualité des paysages et le bon fonctionnement des écosystèmes, piliers du tourisme de nature. Cette dépendance rend le modèle économique sensible à la dégradation de l'environnement (artificialisation des sols, perturbation des espèces locales ou apparition d'espèces envahissantes). Chez **Center Parcs**, dont le concept repose sur

l'immersion en pleine nature, la préservation des écosystèmes est une condition essentielle à la pérennité de l'activité. La *Business Line* déploie un Plan de Gestion Écologique pour protéger les milieux naturels et limiter les pressions exercées sur la biodiversité. **Pierre & Vacances**, de son côté, s'appuie sur un Référentiel Qualité et sur la labellisation Clef Verte pour garantir une gestion durable de ses sites. Sur les sites dont la gestion relève de sa responsabilité, la *Business Line* sélectionne de façon rigoureuse ses prestataires et entretient un travail constant avec eux afin de garantir le respect de la biodiversité.

Politiques, actions et objectifs

Center Parcs déploie des Plans de Gestion Écologique (PGE) pour protéger et valoriser la biodiversité sur tous ses sites en Europe, notamment ceux situés à proximité de zones sensibles. Ce dispositif, aligné sur les réglementations européennes et les standards volontaires, est piloté par la Direction ESG et les équipes techniques, en lien avec les écologues et les managers de parcs. Bien qu'il ne fasse pas l'objet d'une certification nationale spécifique, il est intégré au système de management environnemental ISO 14001 et au label Clef verte. Le suivi passe par la réalisation d'audits internes réguliers, l'utilisation d'indicateurs de biodiversité adaptés à chaque site (présence d'espèces, état des habitats, continuité hydrologique) et le respect des obligations locales. Le label renforce également ces exigences en favorisant l'usage d'espèces indigènes, la gestion écologique des espaces et la prévention des espèces envahissantes. Ensemble, ces dispositifs assurent un suivi structuré et une amélioration continue des performances en matière de biodiversité, sans recourir à une certification spécifique des plans de gestion. Le dispositif fait l'objet de communication régulière via des communiqués de presse, signalétique sur site et forums locaux.

Les PGE sont élaborés en collaboration avec des experts en écologie, des ONG et les parties prenantes locales (pour le site de De Vossemeren, avec l'Institut Thomas More pour la nature, la forêt et les paysages). Ces acteurs contribuent à la définition des objectifs écologiques, des types d'habitats et des mesures de gestion (comme la sélection des espèces cibles, la fréquence de fauchage ou la gestion de l'eau). Leur implication garantit la robustesse scientifique et écologique des plans. Les acteurs régionaux sont par ailleurs associés à travers des initiatives d'approvisionnement local, de chantiers responsables et de sensibilisation territoriale.

(1) Taux d'artificialisation = (Surfaces in fine étanchées (m²) - surfaces existantes étanchées sur lesquelles le bâti s'implante (m²)) / surface totale du terrain (m²)

Chaque plan de gestion comprend des inventaires faune/flore, cartes de zonage (cœurs d'habitats, zones tampons, espaces récréatifs à faible impact) et des plans d'entretien adaptés par site. Les actions de restauration favorisent les plantations d'espèces locales, la préservation des zones humides et la renaturation des lisières forestières, tandis que les constructions limitent l'emprise au sol grâce à des structures compactes et surélevées et l'intégration d'infrastructures vertes (systèmes de drainage naturels et corridors écologiques). Le PGE inclut un état écologique de référence et un suivi pluriannuel validé par des écologues indépendants. Bien que ces actions garantissent la préservation et la restauration de la fonctionnalité écologique, le plan ne définit pas de seuils, ni de ratios. La compensation demeure qualitative et est réalisée sur site, et axée sur le maintien de l'intégrité écologique et de la continuité hydrologique plutôt que sur des mécanismes de compensation chiffrés. La documentation disponible, centrée sur les aspects qualitatifs du plan de gestion écologique, ne comporte pas d'éléments méthodologiques permettant une évaluation quantitative. Bien que conforme aux orientations européennes, la méthodologie appliquée ne s'appuie à ce stade sur aucune modélisation, base de référence, ni donnée comptable permettant de mesurer l'évolution de la biodiversité ou l'impact des actions menées.

Enfin, la gestion des espèces exotiques envahissantes fait partie intégrante de la stratégie biodiversité, grâce à des actions préventives comme des relevés réguliers, des protocoles de détection précoce, l'usage d'espèces locales et des techniques d'ingénierie écologique (bandes végétalisées et plantations diversifiées) pour maintenir l'équilibre des écosystèmes et prévenir la prolifération d'espèces envahissantes.

Sur l'exercice 2024/2025, **Center Parcs** a mis à jour son manuel interne des PGE afin de renforcer la cohérence scientifique, l'intégration d'un système d'information géographique (SIG) et la qualité des données sur l'ensemble des sites. Une revue interne complète a été menée pour évaluer la conformité des PGE avec les nouveaux standards : audit méthodologique des données SIG, des typologies de végétation et des cahiers de maintenance, et reclassification des PGE non conformes comme « en révision » ou « partiellement complétés ». L'action engagée consiste en une standardisation interne de l'ensemble des PGE. Selon ces nouveaux standards, la part des PGE établis et déjà en place est de 41% sur l'exercice 2024/2025 ⁽¹⁾. Ceci s'explique par un renforcement des méthodes, destiné à garantir la fiabilité scientifique, la traçabilité et la comparabilité des données. L'objectif demeure inchangé : l'ensemble des sites devra avoir déployé un PGE conforme aux nouveaux standards d'ici 2027 ⁽²⁾. Il a été défini à travers un processus collaboratif impliquant des parties prenantes internes (équipes Développement Durable, Opérations, Aménagement paysager et Finances) et externes, avec des partenaires écologiques et des ONG régionales, qui ont apporté leur expertise scientifique et veillé au respect de la réglementation locale en matière de biodiversité.

Le développement de **Pierre & Vacances** s'oriente désormais vers des franchises et des partenariats avec des promoteurs immobiliers. Les implantations privilégient des terrains déjà artificialisés ou des sites existants. Chaque projet reposant sur une prise à bail fait l'objet d'une analyse des risques climatiques (érosion, inondation, etc.), préalable à toute validation. L'entreprise agit aussi en faveur de la biodiversité, comme par le don de 12 hectares du site du Rouret à l'association *Fiber Nature*, pour la protection du castor et de la loutre.

L'ensemble des sites Pierre & Vacances France, quel que soit leur contrat d'exploitation, appliquent deux cadres de référence : le Référentiel Qualité et la labellisation Clef Verte. Pour les franchises, elles s'engagent à être labellisées sous les 2 ans et à respecter le référentiel. La Direction Méthodes Hébergement et l'équipe Exploitation sont responsables de leur mise en œuvre opérationnelle, du suivi des labellisations et de leur déploiement. Ces outils, disponibles sur l'intranet, sont complétés par des formations, audits et réunions régulières. De son côté, l'équipe RSE assure un accompagnement centralisé, le pilotage des projets et finalise une feuille de route Biodiversité pour 2027 afin de structurer et consolider l'ensemble de ces actions.

Le Référentiel Qualité encadre la gestion durable des espaces verts, la sobriété énergétique et l'usage exclusif de produits de nettoyage écologiques. Il interdit les produits phytosanitaires, impose au moins une mesure de préservation de la biodiversité et des ressources en eau, et fait l'objet de révisions et contrôles annuels. Ces pratiques sont appliquées dès la prise en gestion des sites et déployées sur les franchises sous 1 à 2 ans.

Le label Clef Verte (4.2.3.3) évalue les sites sur différents critères, notamment la préservation de la biodiversité. Dans ce cadre, des actions concrètes sont régulièrement menées en partenariat avec des associations locales de protection de l'environnement. Les équipes des sites labellisés doivent en effet mettre en œuvre au moins deux actions par an, telles que le nettoyage des plages ou des pistes de ski, le ramassage de plastiques, l'installation de nichoirs à oiseaux (notamment en partenariat avec la LPO), la plantation d'espèces locales, ou encore des ateliers de découverte de la faune et de la flore destinés aux clients. D'autres initiatives sont en développement, comme la création de sentiers découverte de la nature ou des partenariats avec des apiculteurs.

Aucun objectif n'a été défini concernant la biodiversité. Pierre & Vacances dispose d'un nombre limité de sites dont la gestion des espaces verts est assurée en direct, la majorité étant gérée par des partenaires externes ou des copropriétés, ce qui réduit son pouvoir décisionnel. La *Business Line* reconnaît l'importance du sujet et va travailler à identifier les leviers sur lesquels elle peut agir, en tant qu'exploitant, avec les parties prenantes impliquées dans la gestion des espaces verts.

4.3.4.2 Offrir une expérience de vacances tournée vers la nature

Étroitement lié à la qualité des écosystèmes, Le Groupe considère que les opérateurs du secteur du tourisme ont un rôle clé dans la sensibilisation à la biodiversité. En impliquant les visiteurs dans une démarche de compréhension et de respect du vivant, le Groupe souhaite favoriser l'évolution des comportements et encourage un tourisme plus responsable. Chaque *Business Line* décline cette ambition selon ses spécificités : **Center Parcs** intègre la sensibilisation à la biodiversité dans ses engagements RSE à travers des activités nature, des ateliers pédagogiques et l'accompagnement des équipes sur le terrain. Pierre & Vacances, de son côté, s'appuie sur son guide des bonnes pratiques RSE pour promouvoir l'éducation et l'engagement des clients, notamment via des « coups de cœur locaux » valorisant la richesse naturelle et culturelle des territoires et des activités nature pour les enfants dans tous les villages et certaines résidences.

(1) 2024/2025 constitue la nouvelle année de référence du fait du changement de la méthodologie de calcul.

(2) Cet objectif n'est pas fondé sur des preuves scientifiques.

Politiques, actions et objectifs

Center Parcs a fait évoluer son identité de marque pour placer la nature au cœur de l'expérience client. L'objectif est d'inviter les visiteurs à se reconnecter à leur environnement et aux autres, en passant d'une logique de loisirs à une approche fondée sur la conscience écologique et le lien humain. Cette transformation s'appuie sur le principe d'« apprendre en s'amusant » à travers des expériences immersives et interactives. Depuis 2025, un programme nature est déployé dans l'ensemble des Domaines en Europe. Il propose des ateliers pratiques, des balades guidées, l'observation de la faune et des actions participatives telles que des plantations ou la création d'hôtels à insectes, permettant à chacun de découvrir la biodiversité locale. Des initiatives comme le Sentier Nature ou la Ferme Expérience illustrent cette orientation. Certaines s'étendent au-delà des parcs grâce à des partenariats avec des acteurs locaux, notamment les Parcs Nationaux. Au Park Hochsauerland, par exemple, les visiteurs explorent la biodiversité aux côtés des *Rangers* du parc. La Ferme Expérience du Park Allgäu, dont l'ouverture est prévue en octobre 2025, offrira une nouvelle immersion au cœur de la nature, tandis que le Domaine Les Trois Forêts propose des promenades guidées pour mieux comprendre la richesse de la faune et de la flore environnantes.

Les aménagements paysagers valorisent les espèces locales et reflètent le caractère écologique de chaque Domaine. Des outils numériques, comme une application en réalité augmentée, enrichissent l'expérience grâce à des contenus pédagogiques adaptés à chaque site. Les collaborateurs participent pleinement à cette démarche : tous les ans en mai, les Domaines célèbrent la Journée mondiale de la biodiversité avec des activités de sensibilisation destinées aux visiteurs et aux équipes, renforçant un engagement collectif envers la nature. La participation et les retours des visiteurs sont régulièrement suivis afin de mesurer l'impact du programme et d'en assurer l'amélioration continue. Par ailleurs, les propriétaires sont également sensibilisés au sujet de la biodiversité à travers les communications qu'ils reçoivent tout au long de l'année.

Aujourd'hui, 100 % des Domaines **Center Parcs** en Europe proposent des activités gratuites en lien avec la nature, telles que

des parcours nature en réalité augmentée ou des ateliers créatifs autour du thème de la nature, permettant aux visiteurs de découvrir et d'explorer leur environnement de manière ludique et accessible. D'ici 2030, l'ambition de Center Parcs est d'offrir, sur l'ensemble des Domaines en Europe, des expériences immersives uniques et spécifiques à chaque site, comme la Ferme Expérience, le Sentier Nature ou les activités encadrées par les *Rangers*. À ce jour, 48 % des sites proposent déjà ces expériences immersives favorisant la découverte de la biodiversité. Cet objectif s'inscrit dans la politique de développement durable de Center Parcs en Europe, qui place la nature et la sensibilisation écologique au cœur de l'expérience client. Bien qu'aucune année de référence n'ait été formellement définie, un suivi annuel est réalisé avec une comparaison par rapport aux performances de l'exercice précédent.

Pierre & Vacances France a élaboré un Guide des Bonnes Pratiques Environnementales à destination des équipes opérationnelles, accessible sur l'intranet de l'entreprise. Son périmètre et sa gouvernance sont identiques à ceux du référentiel qualité. Une attention particulière est portée à la sensibilisation des clients (y compris des enfants) aux enjeux écologiques. Des animations gratuites permettent de découvrir la faune et la flore locales, complétées par des recommandations de sites naturels à explorer à proximité des sites. En 2024/2025, l'ensemble des villages proposent des activités nature au sein des clubs enfants, afin de sensibiliser les plus jeunes à la biodiversité et de leur faire découvrir de manière ludique la faune et la flore locales. Ces animations incluent notamment des activités autour des abeilles pour faire découvrir, par le jeu, leur rôle de pollinisateur, ainsi que des ateliers sur le tri des déchets, des créations artistiques à partir de matériaux recyclés et des séances de *land art* en pleine nature. Le suivi de ces activités nature est effectué dans le cadre des retours clients.

Concernant **maeva**, la biodiversité n'est pas un enjeu majeur, néanmoins un plan d'actions a été engagé pour sensibiliser à ce sujet. Des écogestes dédiés sont communiqués aux clients *via* le site *maeva.com*, les livrets d'accueil digitaux *maeva Home* et l'application *Camp/maeva*. Ces messages sont également visibles dans les établissements Campings *maeva*. Un volet biodiversité est par ailleurs intégré à l'accompagnement à la transition écologique des campings affiliés, incluant des recommandations pour préserver les espèces et milieux naturels présents.

4.3.5 Améliorer la gestion des déchets (ESRS E5)

Contexte

Les déchets constituent un enjeu majeur pour le Groupe, leur production étant directement liée aux activités touristiques proposées. Ils sont générés par les clients dans leurs hébergements pendant leur séjour, et par les équipes opérationnelles dans le cadre de la restauration, des supérettes, de l'entretien ou encore de la maintenance des espaces verts. Pour Center Parcs et Pierre & Vacances, le volume de déchets est directement corrélé au taux d'occupation des résidences et parcs. Dans ce contexte, l'analyse de double matérialité a permis d'identifier plusieurs risques : d'une part, les coûts croissants de traitement, de tri et de mise en conformité avec la réglementation et, d'autre part, l'impact environnemental lié à la production de déchets.

Conscient de ces responsabilités, le Groupe s'engage à optimiser le tri et la valorisation des déchets, en coopération avec ses prestataires. Des moyens sont déployés pour garantir l'atteinte des objectifs comme la labellisation Clef Verte pour les deux *Business Lines*, ou encore la certification ISO 14001 pour Center Parcs, ainsi que des formations métiers dédiées aux équipes opérationnelles. La

sensibilisation des collaborateurs et des clients aux bons gestes de tri, ainsi que la mise en œuvre d'une communication ciblée, constituent également des leviers de réduction. En parallèle, les équipes Grands Projets, Design, Achats et Exploitation travaillent à des alternatives permettant de réduire la production de déchets à la source : réparabilité des équipements électroménagers, reconditionnement de mobilier ou recours à des matériaux certifiés dans le cadre des rénovations et constructions. Le Groupe favorise également l'utilisation de produits labellisés ou certifiés (par exemple NF) afin de renforcer la durabilité et la traçabilité de ses approvisionnements.

La gestion des déchets s'inscrit dans le respect de la hiérarchie européenne des déchets, qui établit un ordre de priorité dans les modes de traitement :

- 1) prévention : éviter la production de déchets à la source (ex. suppression des plastiques à usage unique, réduction des emballages) ;
- 2) préparation en vue de la réutilisation : prolonger la durée de vie des produits, réparer ou reconditionner plutôt que jeter ;

3) recyclage : trier et transformer les matériaux (verre, carton, plastiques, métaux, bois, biodéchets) pour de nouveaux usages. Ce n'est qu'en dernier recours que les options de valorisation énergétique ou d'élimination finale sont envisagées.

Les flux de déchets les plus significatifs pour **Center Parcs** en Europe proviennent principalement des activités opérationnelles, telles que les séjours clients, la restauration et l'entretien des parcs. Les catégories et matériaux plus importants sont les suivants : les autres déchets triés (matériaux recyclables et déchets mixtes issus des opérations et de la maintenance), les déchets ménagers non dangereux (fraction résiduelle non triée générée principalement dans les cottages et installations centrales), les déchets verts (entretien paysager – herbe, feuilles, branches), le verre (collecté dans les restaurants, bars et cottages), le carton, le papier et les emballages légers (plastiques, bouteilles, canettes métalliques issus des séjours clients, de la restauration et des points de vente) et les biodéchets. Des flux plus limités concernent les déchets dangereux provenant des zones techniques et de maintenance (peintures, produits chimiques, tubes fluorescents), ainsi que les huiles et graisses issues de la restauration. Les chantiers de rénovation constituent également une

source importante de déchets avec comme matériaux le bois, les métaux, le plâtre, le béton et les emballages.

Les équipes maintenance sur site sont en charge de la gestion des déchets, incluant la mise en place des dispositifs de tri et la relation avec les prestataires (publics comme privés) en charge de la collecte. Des échanges sont menés avec les collectivités locales et les parties prenantes concernées. Chez Center Parcs, un dialogue régulier est maintenu avec les autorités locales et les prestataires de gestion des déchets pour assurer la conformité réglementaire et suivre la performance du tri et du recyclage, notamment lors de revues de performances opérationnelles avec les prestataires, ainsi que des échanges périodiques avec les autorités municipales et régionales pour garantir l'alignement avec les systèmes de collecte en local. Des discussions sont également menées avec les partenaires des territoires dans le cadre de comités environnementaux ou de concertations projets, notamment lors de nouvelles constructions ou rénovations. Chez Pierre & Vacances, le sujet est abordé régulièrement avec les collectivités locales concernant les services mis à disposition ainsi qu'avec les copropriétés pour favoriser la validation de nouvelles actions.

Impacts, risques et opportunités

L'analyse de double matérialité (4.1.3) a révélé des impacts, risques et opportunités matériels concernant les déchets :

E5 – UTILISATION DES RESSOURCES ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Production de déchets liés au séjour des vacanciers et aux travaux de maintenance et de rénovation

I-	Impact environnemental lié à la production de déchets	CT	Activités propres Aval
R	Risque financier lié à la gestion des déchets et au renforcement des exigences réglementaires	CT	Activités propres Aval

Politiques, actions et objectifs

La gestion des déchets constitue un enjeu majeur pour **Center Parcs**, à la fois environnemental et économique. Générés lors des phases de construction, de rénovation et d'exploitation, les déchets font l'objet d'une gestion rigoureuse visant à limiter les coûts, éviter les non-conformités et réduire les impacts environnementaux. Cette démarche s'inscrit dans le cadre du Système de Management Environnemental (SME) ISO 14001 et du label international Clef Verte, détenus par 100 % des Domaines Center Parcs, qui fixent des exigences précises en matière de tri, de sensibilisation et de formation. Ces référentiels imposent la mise en place de procédures, de sessions de formation pour les équipes (intégrations, remises à niveau) et de signalétique. Cette dernière est déployée de manière visible et claire dans les cottages, ainsi qu'au niveau des installations centrales et des points de collecte, afin de guider les clients dans le tri de leurs déchets et les inviter à les déposer dans les espaces centralisés dédiés. Ce sujet des déchets est piloté par le département RSE, en coordination avec les Directions Techniques et les équipes *Marketing* (pour la signalétique client) et suivi par le Comité de Direction qui le présente au COMEX Groupe. La mise en œuvre opérationnelle relève des Directeurs de site et des *Country Managers*, tandis que les chantiers de construction et de rénovation sont supervisés par le Département Technique (CTO). Les prestataires de gestion des déchets, les collaborateurs et les clients participent également à cette démarche. La politique de gestion des déchets et d'économie circulaire de Center Parcs constitue un cadre interne appliqué à l'ensemble des sites opérationnels. Elle est communiquée en interne ainsi qu'aux principaux partenaires et prestataires, notamment en ce qui concerne les exigences de tri, de recyclage et de réduction des déchets.

L'objectif principal est d'améliorer le tri et la valorisation des déchets conformément aux réglementations locales, en facilitant leur recyclage par les prestataires partenaires, ainsi que réduire le volume des déchets. Pour y parvenir, Center Parcs s'inscrit dans une véritable démarche d'économie circulaire et d'achats responsables en Europe, en renforçant les relations avec les fournisseurs locaux afin d'augmenter les achats durables, en réduisant les emballages, en promouvant les alternatives réutilisables et en soutenant les produits équitables et de saison, tout en limitant les distances de transport. Sur les chantiers, Center Parcs applique les principes de la certification BREEAM ou équivalent local et déploie une « Charte Chantier Propre », instaurée notamment lors de l'extension de Villages Nature Paris. Cette charte, commune à l'ensemble des intervenants (maître d'ouvrage, maître d'œuvre, entreprises et sous-traitants), vise à minimiser les nuisances sur l'environnement immédiat (personnel, voisinage) et naturel (déchets, eau, sols, air). Les actions clés portent notamment sur le réemploi des matériaux, la rationalisation des livraisons, le choix de fournisseurs limitant les emballages, la préfabrication, ainsi que la sensibilisation des équipes à la réduction des déchets. Ces pratiques sont appliquées systématiquement dans les nouveaux développements, les projets de rénovation et les opérations de maintenance, avec pour objectif de renforcer chaque année les principes d'économie circulaire. La *Business Line* poursuit également une politique ambitieuse de réduction du plastique avec l'interdiction, déjà effective sur l'ensemble des sites, de tous les plastiques à usage unique (gobelets, couverts, contenants alimentaires, emballages ou documents de *check-in*), mise en œuvre progressivement conformément aux réglementations et label Clef verte. La promotion de produits fabriqués à partir de plastique recyclé constitue un objectif à moyen terme, visant à réduire encore la consommation de plastique et à renforcer la circularité dans les pratiques d'achat. Les fournisseurs et partenaires sont par ailleurs

incités à adopter des matériaux recyclables ou reconditionnés. Enfin, la politique de gestion vise à réduire les déchets à la source, tant en quantité qu'en toxicité, en maximisant la réutilisation, le réemploi et la valorisation des matériaux. Un *monitoring* est mis en place sur l'ensemble des chantiers de construction et de rénovation, *via* des plans de gestion propres à chaque site définissant les flux de déchets, les exigences de tri et les objectifs de valorisation. Les partenaires tiennent des registres précisant les quantités, destinations et modes de traitement (réutilisation, recyclage, valorisation ou élimination), tandis que les collecteurs agréés fournissent les certificats et bordereaux garantissant la traçabilité complète des flux.

Center Parcs s'est fixé un objectif de 70 % de tri des déchets d'ici 2025 (exprimé en tonnes), complété par une feuille de route 2025/2028 prévoyant une réduction de 10 % des déchets non triés et une augmentation de 10 % des déchets recyclés, grâce à la réutilisation des flux triés, en leur donnant une seconde vie par le réemploi, le recyclage ou la valorisation (par exemple, réutilisation des palettes, compostage des biodéchets ou recyclage des plastiques). Cet objectif couvre l'ensemble des types de déchets, incluant à la fois les déchets issus des activités d'exploitation et ceux générés lors des phases de construction et de rénovation. Cet objectif n'est pas fondé sur des preuves scientifiques. L'année de référence retenue est 2024/2025, servant de base pour mesurer les progrès réalisés sur l'ensemble des sites. Le suivi sera effectué chaque année, avec pour étape clé l'adaptation de l'outil de suivi des déchets afin d'assurer une collecte et un *reporting* harmonisés entre les pays, ainsi que la formation des équipes pour renforcer la mise en œuvre opérationnelle et garantir une progression cohérente dans le temps. À ce stade, aucun objectif de réduction du volume de déchets n'a été établi, le choix ayant été fait de prioriser l'amélioration du taux de tri. De nouveaux indicateurs de performance seront introduits à partir de 2025/2026 pour suivre les progrès, avec une année de référence fixée à cette période, les suivis antérieurs portant uniquement sur les taux de tri. Chaque site assure un suivi régulier de ses objectifs à travers un plan d'actions révisé chaque année, complété par un *reporting* annuel permettant d'évaluer les progrès réalisés et d'ajuster les actions si nécessaire. Ces objectifs, volontaires et non réglementaires, s'inscrivent dans la logique d'amélioration continue du système ISO 14001 et du label Clef Verte, tout en restant alignés sur les exigences nationales en matière de recyclage. Ils ont été définis à partir d'un diagnostic initial des tris des déchets, réalisé pour chaque site. La méthodologie prend en compte les projections d'activité, les efforts déjà réalisés ainsi que les capacités techniques et financières propres à chaque site. Les Directions Opérationnelles, Techniques et RSE ont été associées à la définition des objectifs, ainsi que les équipes locales d'exploitation pour Center Parcs et les prestataires externes de gestion des déchets.

Sur l'exercice 2024/2025, plusieurs initiatives opérationnelles ont été déployées sur l'ensemble des Domaines Center Parcs en Europe :

- ♦ déploiement du plan de signalétique pour accompagner les collaborateurs et clients dans les cottages, installations centrales, points de collecte, *back-offices* et parcs à conteneurs ;
- ♦ installation de nouveaux bacs de tri, et mise en place de solutions extérieures pour séparer le flux PMD (plastiques, métaux, cartons à boisson) des déchets résiduels ;
- ♦ formation des équipes opérationnelles à l'utilisation de l'outil de suivi des déchets et l'identification détaillée des flux à tracer ;
- ♦ déploiement en Belgique de la filière biodéchets permettant d'améliorer la collecte sélective et de réduire la part résiduelle.

Parallèlement, le nombre de projets de construction et de rénovation a été inférieur à celui de l'exercice précédent. Ces facteurs ont entraîné une légère baisse du taux de tri, passé de 61 % à 58 %. Cette diminution reflète une année de transition, durant laquelle les efforts se sont concentrés sur l'amélioration de la fiabilité des données et le renforcement des capacités internes de *reporting*. La variation dans les volumes de déchets par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par une baisse des volumes de verre et de déchets verts, liée à un moindre nombre de remplacements de fenêtres et d'opérations de paysagisme. La réduction des déchets dangereux provient du remplacement ponctuel du filtre de piscine à Kempense Meren l'année précédente. Enfin, la diminution des autres déchets triés résulte d'un volume moindre de travaux de rénovation.

Dans les années à venir, **Center Parcs** adaptera son outil de suivi des déchets avec ses prestataires afin de mieux mesurer les volumes résiduels et recyclés, et déploiera la filière biodéchets en France. Les progrès récents reposent sur une meilleure communication, un suivi renforcé et l'introduction de nouvelles filières (PMD et biodéchets). Les coûts concernent surtout la signalétique, les bacs de tri, la formation des équipes et la mise à jour de l'outil de suivi.

Chez **Pierre & Vacances France**, les activités d'exploitation et de rénovation génèrent également des déchets, notamment issus des travaux intérieurs et du renouvellement du mobilier. L'équipe Grands Projets et la Direction de la Stratégie pilote ce sujet, en mobilisant les Directions Techniques, Opérationnelles et *Marketing* afin d'assurer une mise en œuvre cohérente sur chaque typologie de site. La *Business Line* n'a pas encore formalisé dans sa politique RSE une partie sur les déchets néanmoins elle s'appuie sur un plan d'actions à deux niveaux déjà mis en place sur la France en continu : la rénovation avec le recours systématique à des éco-organismes agréés pour la collecte, le tri et la valorisation des matériaux, et l'exploitation avec une collecte assurée par les collectivités locales et le déploiement sur 100 % des sites de dispositifs de tri sélectif adaptés à chaque résidence. Sur certains sites où les copropriétaires ont donné leur accord, des initiatives complémentaires ont déjà été mises en place, telles que l'installation d'un bac de compost utilisé à la fois par les équipes internes et les clients avec une signalétique claire dédiée dans les logements, des partenariats avec Emmaüs pour la reprise de mobilier, le recyclage de l'électroménager, l'installation de fontaines à eau et la mise à disposition d'éco-cups. Pour les lits d'appoint lorsque cela est possible, le linge est conservé dans un sac en poly coton afin d'éviter toute manipulation inutile par les clients et limiter ainsi les lavages superflus, contribuant à la réduction de la consommation d'eau et des déchets. Pierre & Vacances a également supprimé sur l'intégralité de ses sites France les emballages plastiques entourant le linge ainsi que pour les produits d'accueil, tout en remplaçant les gels douches et shampoings par des savons solides. L'équipe Exploitation mène un travail de fond pour réduire les déchets à la source, en développant des relations durables avec les prestataires existants et en recherchant de nouveaux partenariats plus responsables. Enfin, la certification Clef Verte (4.2.3.3) et le Guide des Bonnes Pratiques Environnementales (4.3.4.1) renforcent la démarche à travers des actions concrètes de sensibilisation (clients 4.3.4.2 et collaborateurs 4.2.1.2), notamment *via* des journées de ramassage de déchets organisées avec des associations locales et la mise en avant du tri sélectif dans les établissements. Les équipes sur site assurent la gestion opérationnelle, tandis que l'équipe Méthode Hébergement pilote les sujets liés au label Clef Verte. L'efficacité du plan d'actions fait l'objet d'un contrôle régulier par le label Clef Verte, complété par des procédures internes de suivi qualité.

Même si la gestion des déchets n'est pas un enjeu majeur pour **maeva**, qui n'exploite pas directement les sites, plusieurs actions sont menées pour accompagner le réseau. Un indicateur de suivi des déchets a été créé pour les campings franchisés dans le cadre de l'Affichage Environnemental, suivi par l'équipe RSE. Celle-ci propose aussi une formation « **maeva Respire** » dédiée à la réduction des déchets dans les campings. Enfin, le plan « éco-agences » vise à aider les agences immobilières **maeva** à mettre en place les actions nécessaires pour une meilleure gestion des déchets. Même chose au niveau du *Corporate*, plusieurs initiatives concrètes ont été mises en place concernant la réduction des déchets sur le siège. Depuis 2022, les Services Généraux et la DIOSI ont déployé un plan visant à allonger la durée de vie du matériel électronique et à limiter les déchets associés.

La durée d'usage des ordinateurs a été portée de trois à cinq ans grâce à l'extension des garanties, tandis que le matériel devenu obsolète est désormais confié à une entreprise spécialisée dans le reconditionnement et le recyclage. Par ailleurs, les smartphones attribués aux collaborateurs ne sont plus neufs, mais issus de filières de reconditionnement à neuf, réalisées en France ou en Europe, favorisant ainsi l'économie circulaire et la réduction de l'empreinte environnementale du siège.

Enfin, le **Corporate** a mis en place le flux 5 tris au siège et supprimé les poubelles individuelles depuis 2022 avec un point d'apport volontaire à chaque étage. Les collaborateurs peuvent également recycler leurs piles ou petits Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques (DEEE) avec des collecteurs à plusieurs étages.

	Center Parcs				Siège		Groupe			
			2024/2025 vs				2024/2025 vs		2024/2025 vs	
En tonnes (t)	2023/2024	2024/2025	2023/2024	2023/2024	2024/2025	2023/2024	2023/2024	2024/2025	2023/2024	2023/2024
QUANTITÉ TOTALE DE DÉCHETS PRODUITE	26 739	23 254	- 13 %	47	39	- 16 %	26 786	23 293	- 13 %	
Dont quantité totale de déchets dangereux produite	57	22	- 62 %	—	—	—	57	22	- 62 %	
Dont quantité totale de déchets radioactifs	—	—	—	—	-	—	—	-	—	
Quantité totale de déchets non-dangereux recyclés/valorisés	—	9 812	—	—	22	—	—	9 834	—	
Quantité totale de déchets dangereux recyclés/valorisés	—	2	—	—	0	—	—	2	—	
Quantité de déchets non-dangereux préparés en vue d'une réutilisation	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Quantité de déchets dangereux préparés en vue d'une réutilisation	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Quantité totale de déchets non-dangereux recyclés	—	9 812	—	—	22	—	—	9 834	—	
Quantité totale de déchets dangereux recyclés	—	2	—	—	—	—	—	2	—	
Quantité totale de déchets non-dangereux non détruits et valorisés autrement	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Quantité totale de déchets dangereux non détruits et valorisés autrement	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Quantité totale de déchets non-dangereux éliminés	—	13 420	—	—	17	—	—	13 438	—	
Quantité totale de déchets dangereux éliminés	—	20	—	—	0	—	—	20	—	
Quantité totale de déchets non-dangereux incinérés	—	12 851	—	—	16	—	—	12 867	—	
Quantité totale de déchets dangereux incinérés	—	20	—	—	0	—	—	20	—	
Quantité de déchets non-dangereux mis en décharge	—	570	—	—	1	—	—	571	—	
Quantité de déchets dangereux mis en décharge	—	0,2	—	—	—	—	—	0,2	—	
Quantité de déchets non-dangereux éliminés autrement	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Quantité de déchets dangereux éliminés autrement	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Quantité totale de déchets non-recyclés	—	13 441	—	—	17	—	—	13 458	—	
Part de déchets non-recyclés	—	58 %	—	—	44 %	—	—	58 %	—	
Volume de déchets produits par type										
Déchets industriels banaux (DIB) non triés	39,2 %	41,5 %	2,3	67,0 %	40,9 %	- 26,1	39,3 %	41,5 %	2,3	
Verre	7,5 %	7,4 %	- 0,2	—	—	—	7,5 %	7,3 %	- 0,2	
Carton/papier	6,7 %	7,6 %	0,9	33,0 %	59,1 %	26,1	6,8 %	7,7 %	0,9	
Déchets biodégradables	14,8 %	10,3 %	- 4,5	—	—	—	14,8 %	10,3 %	- 4,5	
Autres déchets non dangereux triés	26,1 %	27,4 %	1,3	—	—	—	26,1 %	27,4 %	1,3	
Déchets dangereux	0,2 %	0,1 %	- 0,1	—	—	—	0,2 %	0,1 %	- 0,1	
Graisse et huiles	0,9 %	1,0 %	0,1	—	—	—	0,9 %	1,0 %	0,1	
PMD	4,5 %	4,7 %	0,2	—	—	—	4,5 %	4,7 %	0,2	
Volume de déchets par nuitée (kg/nuitée)	5,58	4,91	- 0,67	—	—	—	5,58	4,91	- 0,67	
Volume de déchets par nuitée par personne (kg/nuitée/personne)	1,31	1,16	- 0,15	—	—	—	1,31	1,16	- 0,15	
Le taux de tri de déchets	61 %	58 %	- 3	33 %	59 %	26	33 %	59 %	26	
Nombre de sites inclus dans le périmètre	27	27	—	—	—	—	27	27	—	

Les indicateurs de suivi des déchets sont communiqués uniquement pour **Center Parcs**, car ils ont recouru à des prestataires privés qui assurent un *reporting* détaillé des volumes collectés. À l'inverse, les sites Pierre & Vacances dépendent des services municipaux de collecte, pour lesquels la traçabilité et la disponibilité des données sont limitées. En conséquence, il n'est pas envisagé à ce stade de publier des indicateurs quantitatifs ni des objectifs de réduction pour le périmètre Pierre & Vacances, la dépendance structurelle aux collectivités locales ne permettant pas un suivi homogène ni consolidé des volumes.

4.3.6 Approche du Groupe concernant la Taxonomie Européenne

La Taxonomie européenne constitue un cadre structurant pour orienter les investissements vers les activités contribuant à la transition environnementale. Pour le Groupe, elle s'inscrit dans une trajectoire de transformation progressive du parc immobilier exploité et d'amélioration de la performance environnementale des sites, notamment à travers des projets de rénovation, d'efficacité énergétique et d'adaptation au changement climatique.

Toutefois, les indicateurs de la Taxonomie ne reflètent que partiellement les efforts déployés par le Groupe en matière de durabilité, en raison de son modèle économique. Le Groupe intervient en tant qu'exploitant de résidences et de Domaines qu'il ne possède pas. Il entretient néanmoins une relation étroite avec les propriétaires institutionnels ou individuels de ces actifs, *via* des baux commerciaux généralement conclus pour 9 à 12 ans. Dans ce cadre, les dépenses d'investissement structurantes permettant d'améliorer la durabilité du bâti, au sens de la Taxonomie, relèvent principalement des propriétaires.

Si le niveau d'alignement reste limité à ce stade, certains des investissements engagés peuvent soutenir, à terme, une meilleure conformité avec les critères techniques et les exigences *Do No Significant Harm* (DNSH). Dans ce contexte, la Taxonomie constitue un référentiel utile pour structurer l'analyse et accompagner la priorisation des investissements.

4.3.6.1 Rappel des enjeux et objectifs de la Taxonomie

Le règlement (UE) 2020/852, dit règlement « Taxonomie », s'inscrit dans le cadre du Pacte vert pour l'Europe et constitue l'un des axes clés du plan d'actions de la Commission Européenne. Il a pour ambition d'instaurer un système de classification harmonisé permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. Une activité est qualifiée de durable lorsqu'elle apporte une contribution substantielle à l'un des six objectifs environnementaux ci-dessous, sans compromettre les autres :

- ♦ atténuation du changement climatique (CCM) ;
- ♦ adaptation au changement climatique (CCA) ;
- ♦ utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines (WTR) ;
- ♦ transition vers une économie circulaire (CE) ;
- ♦ prévention et réduction de la pollution (PPC) ;
- ♦ protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes (BIO).

Cadre réglementaire

Le règlement Taxonomie s'applique depuis le 1er janvier 2022 pour les deux premiers objectifs environnementaux (atténuation et adaptation au changement climatique), avec une première obligation de publication centrée sur l'éligibilité. Depuis 2023, les entreprises doivent également évaluer l'alignement de leurs activités : il s'agit de démontrer leur contribution substantielle à un ou plusieurs objectifs, l'absence de préjudice significatif à l'égard des autres objectifs (principe DNSH), ainsi que le respect de garanties minimales en matière sociale et de gouvernance. À

compter de l'exercice 2024/2025, l'obligation de *reporting* s'élargit à l'ensemble des six objectifs environnementaux, conformément à l'extension prévue par l'acte délégué environnemental adopté en juin 2023. Trois actes délégués encadrent l'application technique du règlement :

- ♦ le règlement délégué (UE) 2021/2139, qui précise les critères de contribution substantielle et de DNSH pour les deux objectifs climat ;
- ♦ le règlement délégué (UE) 2023/2486, qui établit les critères applicables aux quatre autres objectifs : ressources en eau, économie circulaire, pollution, biodiversité ;
- ♦ le règlement délégué (UE) 2021/2178, qui définit le contenu, la méthode et la forme des informations à publier.

Ces textes sont complétés par des FAQ et des lignes directrices techniques actualisées régulièrement par la Commission européenne. Les entreprises doivent publier les indicateurs clés de performance (ICP) suivants pour la période de *reporting* :

- ♦ la part du chiffre d'affaires issue de produits ou services associés à des activités économiques durables ;
- ♦ la part des dépenses d'investissement (CapEx) ;
- ♦ la part des dépenses d'exploitation (OpEx), incluant les frais de R&D, les coûts de rénovation, de maintenance, d'entretien, de réparation, les loyers de courte durée et toute autre charge directe liée à l'entretien des actifs corporels.

Rappel des définitions

Une activité économique est dite « éligible » à la Taxonomie lorsqu'elle correspond à la définition d'une des activités listées dans les annexes I et II du règlement délégué 2021/2139 du 4 juin 2021, ou dans les annexes I à IV du règlement délégué 2023/2486 du 27 juin 2023. Une activité éligible n'est pas automatiquement considérée comme durable, mais comme potentiellement durable. Pour qu'elle soit reconnue comme durable et donc « alignée », elle doit satisfaire à un ensemble de critères techniques.

Une activité économique éligible est dite « alignée » avec la Taxonomie si elle respecte les critères techniques définis dans les actes délégués climat ou environnement, c'est-à-dire si elle contribue substantiellement à un ou plusieurs objectifs environnementaux sans porter atteinte aux autres (DNSH), et si elle est exercée dans le respect des garanties minimales en matière de droits humains, d'anti-corruption, de concurrence équitable et de fiscalité (principe du « *Minimum Safeguards* » ou MS).

Périmètre et Gouvernance

Les analyses menées dans le cadre de la Taxonomie couvrent l'ensemble des activités du Groupe incluses dans le périmètre de consolidation financière (Chapitre 5 Note 4 Structure du Groupe), conformément aux exigences du Règlement délégué (UE) 2021/2178 de la Commission européenne. Sont donc présentés dans cette section les éléments du chiffre d'affaires, des dépenses d'investissement (CapEx) et des charges opérationnelles (OpEx) du Groupe pour l'exercice 2024/2025, en lien avec des activités économiques éligibles à la Taxonomie. L'analyse couvre l'ensemble des six objectifs environnementaux.

Parmi ces 6 objectifs, 3 objectifs et les activités liées suivantes ont été identifiés comme éligibles à la Taxonomie Verte en considérant l'activité du Groupe et la matérialité des montants concernés :

- ♦ la biodiversité, *via* l'activité **2.1. Hôtels, villages de vacances, campings et hébergements similaires**,
- ♦ l'atténuation et l'adaptation au changement climatique *via* :
 - les activités liées au transport et aux flottes louées par le Groupe (**6.4. Exploitation de dispositifs de mobilité des personnes, cyclo-logistique ; 6.5. Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers**) ;
 - le bâti construit et vendu dans le cadre de son activité immobilière, ou loué par le Groupe dans le cadre de son activité touristique (**7.1. Construction de bâtiments neufs ; 7.2. Rénovation des bâtiments existants ; 7.3. Équipements d'efficacité énergétique**).

Le processus de *reporting* Taxonomie est piloté conjointement par les directions RSE, Finance et Opérations, en lien avec les équipes techniques de chaque *Business Line*. Il repose sur un dispositif de collecte, de documentation et de revue interne permettant d'assurer la fiabilité des données retenues. Les données financières sont rapprochées des comptes consolidés, tandis que les éléments non financiers font l'objet de contrôles de cohérence et de revue méthodologique. Le dispositif est soumis à la revue de l'auditeur externe dans le cadre de l'exercice d'assurance associé au Document d'Enregistrement Universel.

4.3.6.2 Analyse de l'éligibilité

Méthodologie d'analyse

Le Groupe a analysé l'ensemble des typologies de chiffre d'affaires, de dépenses d'investissement (CapEx) et de dépenses d'exploitation (OpEx) à partir d'un examen détaillé des comptes sociaux de chaque entité. Les données sociales ont ensuite été réconciliées avec les données financières consolidées afin d'assurer la cohérence du périmètre et des montants retenus. Chaque poste a été évalué au regard des activités économiques listées pour les six objectifs environnementaux définis par les règlements délégués précités, afin d'identifier les flux entrant dans le champ de la Taxonomie. Afin d'éviter tout double comptage dans le numérateur des indicateurs réglementaires, chaque flux a été affecté à une seule activité taxonomique. Lorsqu'un revenu ou une dépense pouvait relever de plusieurs activités potentielles, une analyse méthodologique a été menée pour déterminer l'affectation la plus représentative au regard de la nature économique des opérations et des instructions de l'acte délégué 2021/2178. Les flux ainsi identifiés ne sont comptabilisés qu'une seule fois dans le calcul des ICP.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe s'élève à un total de 1 867 millions d'euros (Chapitre 5 Note 6 Chiffre d'affaires) et est éligible au titre de trois activités taxonomiques :

♦ 7.1. Construction de bâtiments neufs

Cette activité, listée dans les objectifs atténuation du changement climatique et adaptation au changement climatique concerne les ventes de produits finis immobiliers du Groupe à travers les *Business Lines* Grands Projets et Senioriales. Au 30 septembre 2025, ce chiffre d'affaires s'élève à un total de 18 millions d'euros et correspond à la construction de l'extension Villages Nature et du site Senioriales du Tampon située sur l'île de la Réunion.

♦ 7.2 Rénovation des bâtiments existants

Cette activité, listée dans les objectifs atténuation du changement climatique et adaptation au changement climatique concerne la refacturation de travaux de rénovation. Au 30 septembre 2025, ce chiffre d'affaires s'élève à un total de 8 millions et correspond à des travaux de rénovation effectués sur différents sites du Groupe pour des tiers.

♦ 2.1. Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires

Cette activité, listée dans l'objectif de protection de la biodiversité et des écosystèmes a été introduite en 2023 et concerne le chiffre d'affaires lié à l'hébergement et aux services qui y sont associés, comme la restauration et les loisirs. Elle représente un chiffre d'affaires de 1 695 millions d'euros en 2024/2025, (soit 91 % du chiffre d'affaires consolidé du Groupe). La majeure partie du chiffre d'affaires est directement relative à l'hébergement (1 386 millions d'euros) et aux séjours payés par les clients.

Les autres activités du Groupe générant du chiffre d'affaires, comme les services commerciaux, les *royalties* et les commissions ne sont pas éligibles au titre de la Taxonomie.

CapEX

Les dépenses d'investissement (CapEx) considérées dans le périmètre taxonomique sont celles répondant à la définition de l'Acte Délégué 2021/2178, qui complète le règlement (UE) 2020/852. Elles correspondent aux entrées d'actifs corporels et incorporels constatées au cours de l'exercice, avant amortissement et avant toute remesure, y compris celles résultant de réévaluations ou de dépréciations, hors variations de juste valeur. Les CapEx incluent également les droits d'utilisation comptabilisés en application de la norme IFRS 16.

Au 30 septembre 2025, les CapEx du Groupe s'élèvent à 291 millions d'euros, dont :

- ♦ 195 millions d'euros correspondent aux droits d'utilisation reconnus conformément à IFRS 16 comme indiqué en Note 18.1 – Droits d'utilisation des états financiers du Groupe ;
- ♦ 16 millions d'euros correspondent à des additions en immobilisations incorporelles comme indiqué en Note 15.3 Autres immobilisations incorporelles pour les immobilisations incorporelles ;
- ♦ 80 millions d'euros correspondent à des additions en immobilisations corporelles comme indiqué en Note 16 Immobilisations corporelles pour les immobilisations.

L'approche retenue par le Groupe consiste à rattacher l'ensemble des investissements réalisés dans les parcs à l'activité 2.1 Hébergement touristique. Certains CapEx initialement associés à cette activité pourraient également relever de l'activité 7.2 Rénovation de bâtiments existants ; toutefois, le Groupe a fait le choix de les présenter, dans les tableaux réglementaires, uniquement au titre de l'activité 2.1.

Dans le cadre d'une approche multi-objectifs, une revue des principaux projets de rénovation a par ailleurs permis d'identifier des montants éligibles à l'activité 7.3 Installations, équipements et solutions pour l'amélioration de la performance énergétique, tels que détaillés dans la section « Résultats d'éligibilité ».

OpEX

La définition des dépenses d'exploitation (OpEx) selon l'Acte Délégué 2021/2178 couvre les coûts directs non capitalisés tels que les frais de R&D, de rénovation, de maintenance, d'entretien, de réparation, les loyers de courte durée et autres dépenses directement liées à l'entretien des actifs corporels.

Au 30 septembre 2025, ces OpEx s'élèvent à un total de 181 millions d'euros.

Au sein du Groupe, les OpEx correspondant à cette définition visent les activités taxonomiques suivantes :

- ◆ **2.1. Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires** : frais de maintenance, entretien et réparation des sites (nettoyage, linge, gestion des déchets, maintenance générale).
- ◆ **6.4. Exploitation de dispositifs de mobilité des personnes, cyclo-logistique** : dépenses liées aux services de location de vélos présents sur certains sites Center Parcs.
- ◆ **6.5. Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers** : dépenses relatives à la location et à l'entretien de véhicules motorisés sur certains sites.
- ◆ **7.1. Construction de bâtiments neufs** : dépenses relatives à la construction de l'extension du site Villages Nature.
- ◆ **7.2. Rénovation de bâtiments existants** : dépenses relatives à la rénovation du site Avoriaz l'Hermine.

Résultats d'éligibilité

Objectifs taxonomiques	Activité taxonomique	Activité économique	Montant (en m€)	En %
Protection et restauration de la diversité et des écosystèmes	2.1. Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires	Vente d'hébergements	1 695	91%
Atténuation du changement climatique / Adaptation au changement climatique / Economie circulaire	7.1. Construction de bâtiments neufs	Avancements des projets immobiliers	18	1%
Atténuation du changement climatique / Adaptation au changement climatique / Economie circulaire	7.2. Rénovation de bâtiments existants	Rénovation de bâtiments	8	0,4%
Chiffre d'affaires éligible			1 720	92%
Chiffre d'affaires non éligible			146	8%
Chiffre d'affaires consolidé Groupe			1 867	100%
Protection et restauration de la diversité et des écosystèmes	2.1. Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires	Exploitation des parcs et droits d'utilisation IFRS16	268	92%
Dépenses d'investissement (CapEx) éligibles			268	92%
Dépenses d'investissement (CapEx) non éligibles			23	8%
Dépenses d'investissement (CapEx) Groupe			291	100%
Protection et restauration de la diversité et des écosystèmes	2.1. Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires	Dépenses d'entretien des parcs	131	73%
Atténuation du changement climatique / Adaptation au changement climatique	6.4. Exploitation de dispositifs de mobilité des personnes, cyclo-logistique	Location de véhicules électrique sur les parcs	3	2%
Atténuation du changement climatique / Adaptation au changement climatique	6.5. Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires	Location de véhicules thermiques sur les parcs	7	4%
Atténuation du changement climatique / Adaptation au changement climatique / Economie circulaire	7.1. Construction de bâtiments neufs	Extension du site Villages Nature	4	2%
Atténuation du changement climatique / Adaptation au changement climatique / Economie circulaire	7.2. Rénovation de bâtiments existants	Rénovation du site Avoriaz l'Hermine	1	1%
Dépenses d'exploitation (OpEx) éligibles			146	81%
Dépenses d'exploitation (OpEx) non éligibles			35	19%
Dépenses d'exploitation (OpEx) Groupe			181	100%

Chiffre d'affaires

L'indicateur de chiffre d'affaires éligible est défini par l'Acte Délégué 2021/2178, complétant le règlement (UE) 2020/852, comme le montant du chiffre d'affaires généré par des activités éligibles, rapporté au chiffre d'affaires annuel consolidé établi selon les normes IFRS.

Pour l'exercice 2024/2025, le chiffre d'affaires éligible cumulé s'élève à 1 720 millions d'euros, contre 1 459 millions d'euros en 2023/2024, soit 92 % du chiffre d'affaires consolidé du Groupe. Cette part éligible se répartit comme suit :

- ◆ Le chiffre d'affaires généré par l'activité d'hébergement au titre de l'activité taxonomique **2.1. Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires**, contribuant à l'objectif environnemental de **protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes**. Ce chiffre comprend également les revenus liés aux services annexes à l'hébergement tels que la restauration et les loisirs. Au 30 septembre 2025, ce chiffre d'affaires atteint un total de 1 695 millions d'euros. L'an dernier, il s'élevait à 1 378 millions d'euros.
- ◆ Le chiffre d'affaires issu de la construction d'actifs immobiliers relevant de l'activité taxonomique **7.1. Construction de bâtiments neufs**, contribuant aux objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. Ce chiffre s'élève à 18 millions d'euros au 30 septembre 2025 et concerne la construction de l'extension du site Villages Nature et du site Senioriales du Tampon située sur l'île de la Réunion.
- ◆ Le chiffre d'affaires issu de travaux de rénovation relevant de l'activité taxonomique **7.2. Rénovation de bâtiments existants**, contribuant aux objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. Ce chiffre d'affaires s'élève à 8 millions d'euros au 30 septembre 2025.

CapEX

Au 30 septembre 2025, le montant total des investissements correspondant à la définition des CapEx taxonomiques (Méthodologie d'analyse) s'élève à 291 millions d'euros. Parmi eux, 268 millions d'euros sont éligibles portant le ratio d'éligibilité des CapEx à 92%. 71 % des CapEx éligibles sont liés aux droits d'utilisation IFRS 16. Le reste correspond à des investissements de rénovation des parcs, destinés à permettre l'alignement futur d'activités actuellement éligibles. Ces investissements concernent des parcs ne remplissant pas encore les conditions d'alignement à l'activité 2.1 (Analyse d'alignement).

Au 30 septembre 2024, le taux d'éligibilité des CapEx du Groupe était de 73%. La hausse de 19 points observée cette année est due à la variation de certains comptes d'immobilisations et, en majorité à l'application de la norme IFRS 16. Le Groupe souligne que, ces droits d'utilisation relevant de l'activité **2.1**, l'application de la norme IFRS 16 peut engendrer une forte volatilité du taux d'éligibilité des CapEx.

Dans le cadre de l'analyse multi-objectifs, les principales rénovations ont également été examinées à travers l'activité **7.3. Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique**, contribuant aux objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, sur la base des CapEx hors droits d'utilisation IFRS 16, soit 77 millions d'euros. Cette activité taxonomique concerne les mesures de rénovations individuelles telles que le changement de fenêtre, de portes, de matériel de chauffage et de climatisation ou encore de travaux de plomberie. Cette analyse a permis d'identifier

12,4 millions d'euros de dépenses éligibles, réparties de la manière suivante :

- ◆ 10,2 millions d'euros au sein de Center Parcs en Europe (dont 6,6 millions d'euros dans le cadre de travaux de rénovation énergétique sur le Domaine Les Hauts de Bruyères) ;
- ◆ 1,8 million d'euros au sein de Pierre & Vacances en France (principalement pour l'acquisition de la chaufferie biomasse de Brannville) ;
- ◆ 0,3 million d'euros au sein de Pierre & Vacances en Espagne ;
- ◆ 0,1 million d'euros au sein de Adagio.

OpEX

Au 30 septembre 2025, les dépenses d'exploitation répondant à la définition de la Taxonomie (Méthodologie d'analyse) s'élèvent à un total de 181 millions d'euros. Parmi celles-ci, 146 millions d'euros sont éligibles au titre des activités suivantes :

- ◆ 131,3 millions d'euros éligibles à l'activité **2.1. Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires**. Il s'agit des dépenses liées à l'entretien et à la maintenance des actifs d'hébergement touristique du Groupe.
- ◆ 7,3 millions d'euros éligibles à l'activité **6.5. Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers**, correspondant aux coûts liés à la location et à l'entretien des véhicules thermiques loués sur les parcs.
- ◆ 3,5 millions d'euros éligibles à l'activité **7.1. Construction de bâtiments neufs**, relatifs aux charges d'exploitation dans le cadre des travaux des nouveaux cottages du site Villages Nature.
- ◆ 2,9 millions d'euros éligibles à l'activité **6.4. Exploitation de dispositifs de mobilité des personnes, cyclo-logistique**. Ce montant couvre les coûts liés à la vente, l'achat, le financement, la location ou l'exploitation de dispositifs de mobilité bas carbone, comme les vélos ou véhicules électriques. Au sein du Groupe, cette activité concerne la location de vélos et de véhicules électriques sur certains sites Center Parcs.
- ◆ 1,3 million d'euros éligibles à l'activité **7.2. Rénovation de bâtiments existants**, relatifs aux charges d'exploitation dans le cadre des travaux de rénovation du site Avoriaz Hermine.

À noter que les OpEx taxonomiques ne sont pas réconciliables avec les états financiers, ces derniers ne présentant pas le niveau de granularité requis pour isoler les catégories de dépenses définies par la Taxonomie.

4.3.6.3 Analyse d'alignement

Analyse et résultats

L'analyse d'alignement a été conduite pour chacune des activités éligibles identifiées selon la méthodologie suivante :

- ◆ Pour l'activité **2.1. Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires**, l'évaluation de la contribution substantielle et des critères DNSH a été réalisée à partir d'une revue détaillée des caractéristiques des parcs et des projets au regard des critères techniques définis dans les actes délégués applicables. Cette analyse s'appuie sur les données disponibles au niveau des sites, les audits techniques, la documentation opérationnelle et les éléments fournis par les équipes immobilières et opérationnelles.

- ◆ Pour les activités **7.1, 7.2, 7.3, 6.4 et 6.5**, l'analyse d'alignement a été réalisée à partir de la documentation technique disponible pour chacun des projets, équipements ou prestations concernés. Les critères de contribution substantielle et les exigences DNSH ont été évalués en comparant les caractéristiques des travaux, installations ou services aux prescriptions définies dans les actes délégués applicables à chaque activité. Cette analyse s'appuie notamment sur les descriptifs techniques, les éléments contractuels, les factures ou devis, ainsi que les informations opérationnelles collectées auprès des équipes projets et maintenance.

L'examen du respect des garanties minimales (*Minimum Safeguards*) repose sur les politiques et dispositifs internes du Groupe en matière d'éthique, de droits humains, d'anti-corruption et de conformité, complétés par une revue des incidents significatifs et des contrôles internes. Lorsque les informations techniques ou documentaires nécessaires ne permettaient pas de démontrer la conformité complète aux critères, l'activité a été considérée comme non alignée, conformément au principe de prudence attendu par la réglementation.

Chiffre d'affaires

Le total du chiffre d'affaires éligible du Groupe s'élève à 1 720 millions d'euros, qui se décomposent en 1 695 millions d'euros éligibles au titre de l'activité **2.1. Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires**, 18 millions d'euros éligibles au titre de l'activité **7.1. Construction de bâtiments neufs** et 8 millions d'euros éligibles au titre de l'activité **7.2 Rénovation de bâtiments existants**. Ces trois activités ont fait l'objet d'une analyse d'alignement :

- ◆ Les critères d'alignement de l'activité **2.1. Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires** étant relatifs aux parcs, l'analyse d'alignement à cette activité a donc consisté à revoir, aux bornes de chaque parc du Groupe, chacun des critères de contribution substantielle, de DNSH et de garanties minimales. Ainsi, l'alignement d'un parc à cette activité nous permet de considérer également son chiffre d'affaires comme aligné. Les résultats de cette analyse d'alignement nous permettent de conclure qu'aucun parc n'est aligné à cette activité compte-tenu des informations à disposition cette année.
- ◆ Concernant l'activité **7.1. Construction de bâtiments neufs**, les deux projets générant du chiffre d'affaires immobiliers ne respectant pas certains des critères de contribution substantielle et de DNSH, ne sont pas alignés.
- ◆ Le chiffre d'affaires de l'activité **7.2 Rénovation de bâtiments existants** n'est pas aligné, car il s'agit d'une refacturation sans maîtrise opérationnelle des critères techniques, ceux-ci relevant entièrement de l'investisseur tiers.

CapEx

Comme précisé dans la section consacrée à la méthodologie, l'ensemble des CapEx a été examiné au travers de l'activité **2.1 Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires**, en lien avec l'objectif de protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

L'alignement des CapEx à cette activité dépend donc directement de l'alignement des parcs dans lesquels ces investissements ont été réalisés. L'alignement des parcs étant nul, les CapEx afférents ne sont pas alignés.

A travers l'analyse multi-objectifs conduite, 1,7 million d'euros ont été identifiés alignés à l'activité **7.3. Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique** correspondant en majorité à la chaufferie biomasse de Branville acquise en 2025, soit 2% des CapEx éligibles (hors droits d'utilisation IFRS 16).

OpEx

Le montant total des OpEx éligibles du Groupe s'élève à 146 millions d'euros. L'évaluation de l'alignement des OpEx liés à l'activité **2.1 Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires** a été conduite selon la même méthodologie que pour le chiffre d'affaires et les CapEx. Le montant d'OpEx aligné à cette activité est nul.

L'analyse d'alignement des OpEx aux autres activités a été menée de manière individuelle pour chaque activité :

- ◆ Les OpEx éligibles au titre de l'activité **7.1 Construction de bâtiments neufs** correspondent aux charges d'exploitation dans le cadre des travaux d'extension du site Villages Nature. Les critères de contributions substantielles ne sont pas respectés. L'activité n'est pas alignée.
- ◆ Les OpEx éligibles au titre de l'activité **7.2 Rénovation de bâtiments existants** correspondent aux charges d'exploitation dans le cadre des travaux de rénovation du site Avoriaz Hermine. Le DNSH Adaptation n'est pas respecté. L'activité n'est pas alignée.
- ◆ Les OpEx éligibles au titre de l'activité **6.5. Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers** correspondent aux coûts liés à la location et à l'entretien des véhicules présents sur les parcs. Pour cette activité, tous les critères d'alignement ne sont pas remplis à ce jour. Cette activité n'est pas donc alignée.
- ◆ Les OpEx éligibles au titre de l'activité **6.4. Exploitation de dispositifs de mobilité des personnes, cyclo-logistique** correspondent à la location de vélos et de véhicules électriques sur certains sites Center Parcs. Pour cette activité, le Groupe est en cours de collecte des éléments démontrant le respect du critère de DNSH économie circulaire. Cette activité n'est à ce jour pas alignée.

Analyse et résultats

Les activités éligibles ne sont pour l'instant pas alignées pour plusieurs raisons :

- ◆ le critère de contribution substantielle à la biodiversité, particulièrement exigeant, ne permet pas à ce stade de valider l'alignement des sites, et donc des indicateurs associés ;
- ◆ certaines dépenses éligibles financent des projets de rénovation améliorant la performance énergétique des sites mais n'atteignent pas encore les niveaux requis par la taxonomie ;=
- ◆ la documentation permettant de démontrer la conformité aux critères DNSH en particulier sur l'économie circulaire, la gestion des déchets de construction et l'adaptation au changement climatique, reste en cours de structuration.

Ces éléments expliquent que, malgré un taux d'éligibilité élevé, le niveau d'alignement demeure limité.

4.3.6.4 Présentation réglementaire des indicateurs

Part du chiffre d'affaires issue de produits ou de services associés à des activités économiques alignées sur la Taxonomie — Informations pour l'année fiscale 2024/2025

Exercice 2024-2025		2024-2025			Critères de contribution substantielle					Critères d'absence de préjudice important (« critères DNSH ») (h)													
Activités économiques (1)	Code (a) (2)	Chiffre d'affaires (3)	Part du chiffre d'affaires, année N (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité (10)	Atténuation au changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Économie circulaire (15)	Biodiversité (16)	Garanties minimales (17)	Part du chiffre d'affaires alignée sur la Taxonomie (A.1.) ou éligible à la Taxonomie (A.2.), année N-1 (18)	Catégorie activité habilitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)				
		€	%	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	%	H	T				
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																							
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie)																							
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie) (A.1.)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0 %						
Dont habitantes		-	-							-	-	-	-	-	-	-	-	H					
Dont transitoires		-	-							-	-	-	-	-	-	-	0 %		T				
A.2. Activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie) (g)																							
				EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)														
Construction de bâtiments neufs (e)	CCM 7.1/CCA 7.1/CE 3.1	17 662 000	0,95 %	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL														
Rénovation de bâtiments existants	CCM 7.2/CCA 7.2/CE 3.2	7 965 000	0,43 %	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL														
Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires	BIO 2.1	1 694 589 000	90,79 %	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL														
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie) (A.2.)		1 720 216 000	92,16 %	1,37 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	90,79 %														
A. Chiffre d'affaires des activités éligibles à la Taxonomie (A.1. + A.2.)		1 720 216 000	92,16 %	1,37 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	90,79 %											80,26 %			
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																							
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la Taxonomie		146 337 000	7,84 %																				
TOTAL (A. + B.)		1 866 553 000	100 %																				

4

Part des dépenses CapEx issue des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la Taxonomie — Informations pour l'année fiscale 2024/2025

Exercice 2024-2025	2024-2025			Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important (« critères DNSH ») (h)									
				Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)					Atténuation au changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)					Garanties minimales (17)	Part des CapEx alignée sur la Taxonomie (A.1.) ou éligibles (A.2.) à la Taxonomie, année N-1 (18)	Catégorie activité habilitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)
Activités économiques (1)	Code (a) (2)	CapEx (3)	Part des CapEx, année N (4)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	%	H	T
		€	%																
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie)																			
Rénovation de bâtiments existants (d)	CCM 7.2	-	0,00 %	OUI	NON	N/EL	N/EL	NON	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,15 %		T
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM 7.3	-	0,00 %	OUI	NON	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,02 %	H	
CapEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie) (A.1.)		-	0,00 %	0,00 %	-	-	-	-	-	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,17 %		
Dont habitantes		-	0,00 %							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,02 %	H	
Dont transitoires		-	0,00 %							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,15 %		T
A.2. Activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie) (g)																			
				EL ; N/ EL (f)	EL ; N/ EL (f)	EL ; N/ EL (f)	EL ; N/ EL (f)	EL ; N/ EL (f)	EL ; N/ EL (f)										
Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires	BIO 2.1	267 974 000	92,07 %	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL										
Rénovation de bâtiments existants	CCM 7.2/ CCA 7.2/ CE 3.2	-	0,00 %	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL										
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM 7.3/ CCA 7.3	-	0,00 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
CapEx des activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie) (A.2.)		267 974 000	92,07 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	92,07 %										
A. CapEx des activités éligibles à la Taxonomie (A.1 + A.2)		267 974 000	92,07 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	92,07 %										
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
CapEx des activités non éligibles à la Taxonomie		23 074 000	7,93 %																
TOTAL (A. + B.)		291 048 000	100 %																

Part des OpEx concernant des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la Taxonomie — Informations pour l'année fiscale 2024/2025

Exercice 2024-2025	2024-2025			Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important (« critères DNSH ») (h)						Garanties minimales (17)	Part des OpEx alignée sur la Taxonomie (A.1.) ou éligibles à la Taxonomie (A.2.), année N-1 (18)	Catégorie activité habitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)	
Activités économiques (1)	Code (a) (2)	OpEx (3)	Part des OpEx, année N (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité (10)	Atténuation au changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Économie circulaire (15)	Biodiversité (16)					
		€	%	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI ; NON ; N/EL (b) (c)	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	%	H	T	
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																				
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie)																				
Services spécialisés en lien avec la performance énergétique des bâtiments	CCM 9.3	0	0,00 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	0,19 %	H		
Exploitation de dispositifs de mobilité des personnes, cyclologistique (d)	CCM 6.4/ CCA 6.4	0	0,00 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	0,60 %			
OpEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie) (A.1.)		0	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	0,79 %			
Dont habitantes		0	0,00 %							NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	0,19 %	H		
Dont transitoires		0	0,00 %							NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	0,00 %		T	
A.2. Activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie) (g)																				
				EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)	EL ; N/EL (f)											
Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires	BIO 2.1	131 347 811	72,61 %	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL							84,93 %				
Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers	CCM 6.5/ CCA 6.5	7 262 625	4,01 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							5,56 %				
Exploitation de dispositifs de mobilité des personnes, cyclo-logistique	CCM 6.4/ CCA 6.4	2 887 397	1,60 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							0,00 %				
Construction de bâtiments neuf	CCM 7.1/ CCA 7.1/ CE 3.1	3 515 870	1,94 %	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL							0,00 %				
Rénovation de bâtiments existants	CCM 7.2/ CCA 7.2/ CE 3.2	1 342 345	0,74 %	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL							0,00 %				
OpEx des activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie) (A.2.)		146 356 049	80,91 %	8,30 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2,69 %	72,61 %							90,48 %			
A. OpEx des activités éligibles à la Taxonomie (A.1 + A.2)		146 356 049	80,91 %	8,30 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2,69 %	72,61 %							91,28 %			
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																				
OpEx des activités non éligibles à la Taxonomie		34 540 243	19,09 %																	
TOTAL (A. + B.)		180 896 292	100 %																	

Part du chiffre d'affaire associé à des activités économiques alignées sur la Taxonomie :

	Part du chiffre d'affaires/Chiffre d'affaires total	
	Alignée sur la taxonomie par objectif	Éligible à la taxonomie par objectif
CCM	0 %	1 %
CCA	0 %	1 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	1 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	91 %

Part des CapEx associée à des activités économiques alignées sur la Taxonomie :

	Part des CapEx/Total des Capex	
	Alignée sur la taxonomie par objectif	Éligible à la taxonomie par objectif
CCM	0 %	0 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	92 %

Part des OpEx associée à des activités économiques alignées sur la Taxonomie :

	Part des OpEx/Total des OpEx	
	Alignée sur la taxonomie par objectif	Éligible à la taxonomie par objectif
CCM	0 %	8 %
CCA	0 %	8 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	3 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	73 %

4.4 Gouvernance

4.4.1 Accompagner les activités au service d'une démarche éthique et responsable (ESRS G1)

Contexte

Dans un secteur où les enjeux sociétaux et environnementaux se renforcent, le Groupe inscrit la gouvernance éthique au cœur de sa stratégie de responsabilité. Cette section présente les principaux axes structurants de cette démarche : la prise en compte du bien-être animal dans les approvisionnements et les activités, le développement d'une relation fournisseurs durable et

d'achats responsables, la promotion de pratiques éthiques renforcées (intégrité des affaires, protection des données personnelles), la consolidation d'une relation de confiance avec les propriétaires et enfin l'engagement solidaire au travers de la Fondation. En agissant sur l'ensemble de ces leviers, le Groupe poursuit la structuration d'un modèle touristique responsable et confirme son ambition de contribuer à un « tourisme à impact positif ».

Impacts, risques et opportunités

L'analyse de double matérialité (4.1.3) a révélé des impacts, risques et opportunités matériels concernant les sujets de gouvernance :

G1- GOUVERNANCE

Enjeu lié au bien-être animal en lien avec l'offre de restauration ou les activités impliquant des animaux

R	Risque financier en lien avec une sensibilité croissante des clients sur le bien-être animal	MT	Activités propres Amont, Aval

Enjeu lié à l'éthique des affaires

I-	Atteinte à la réputation des lanceurs d'alerte et perte de confiance des collaborateurs et des clients	CT	Activités propres Amont, Aval
R	Risque financier lié à des faits de corruption, un manque de protection des lanceurs d'alerte, ou une mauvaise gestion des données personnelles	CT	Activités propres Amont, Aval

Actions solidaires via la Fondation du Groupe

I+	Soutien aux associations en faveur des familles fragilisées	CT	Activités propres Aval

Gestion de la relation fournisseurs

R	Risque financier lié à une mauvaise gestion de la relation fournisseurs	CT	Activités propres Amont, Aval

4.4.1.1 Prendre en compte le bien-être animal

Une offre de restauration sur l'ensemble des Domaines Center Parcs et quelques sites Pierre & Vacances, ainsi que la présence d'animaux sur la quasi-totalité des Domaines Center Parcs (petites fermes) font du bien-être animal un enjeu majeur pour le Groupe.

Politiques, actions et objectifs

Le Groupe propose une offre de restauration sur une partie de ses sites, couvrant l'ensemble des Center Parcs ainsi que les Villages et quelques résidences Pierre & Vacances. Opérée par des partenaires, cette offre constitue un levier de soutien aux pratiques agricoles durables, à l'approvisionnement local et à l'économie des territoires, tout en enrichissant l'expérience client grâce à la mise en valeur des spécialités régionales. Bien que le Groupe n'exploite pas directement les points de restauration, il veille en concertation avec ses partenaires, à la mise en place de pratiques responsables : *sourcing* local, lutte contre le gaspillage alimentaire, critères de bien-être animal, recours à des filières agroalimentaires durables, réduction

des déchets et développement d'alternatives végétales. Ceci prend la forme d'une charte de restauration responsable chez Center Parcs, signée par l'ensemble de ses partenaires en Europe. Les restaurants implantés dans les Villages intègrent également une part croissante de produits régionaux, contribuant ainsi au soutien actif des producteurs locaux. À titre d'exemple, au sein du Center Parcs Les Landes de Gascogne, 70 % des produits frais utilisés dans l'offre de restauration proviennent de fournisseurs basés en Nouvelle Aquitaine ou en Occitanie.

Présente sur un nombre très limité de sites, l'offre de restauration est un élément moins constitutif de l'expérience client chez **Pierre & Vacances France**. Pour autant, la *Business Line* positionne également la restauration comme un vecteur d'ancrage local et d'authenticité, permettant aux clients de découvrir la gastronomie régionale au sein de restaurants partenaires. Une charte encadre désormais les partenariats sur le volet RSE : privilégier les circuits courts, proposer des produits frais et valoriser les spécialités régionales, tout en offrant des options adaptées à tous les régimes alimentaires et des menus pour enfants, et des critères sur le bien-être animal.

Pour les deux *Business Lines*, les attentes du Groupe en matière de bien-être animal dont notamment les ovoproduits figurent dans les chartes adressées à leur partenaires restauration : proposer des œufs et ovoproduits issus de poules élevées en plein air, et déployer d'ici 2026 le référentiel *European Chicken Commitment* (ECC) sur l'ensemble de ses sites. En 2024/2025, 37 % des sites respectaient déjà les critères ECC relatifs au poulet de chair (avec un objectif de 100 % d'ici 2026), 84 % avaient supprimé l'approvisionnement en œufs de batterie et 80 % avaient signé une charte de restauration responsable.

Sur les Domaines **Center Parcs**, les animaux des petites fermes et des activités proposées par des prestataires externes sélectionnés (balade en poney) font l'objet d'une attention particulière de la part des équipes sur sites et des partenaires spécialisés.

4.4.1.2 Développer une relation fournisseurs durable et des achats plus responsables

Le Groupe s'attache à renforcer le caractère responsable et durable de ses achats par une démarche achats responsables.

Sur l'exercice 2024/2025, le Groupe a acheté des biens et services pour 833 millions d'euros (contre 897 millions d'euros sur l'exercice précédent). 98 % de ces achats ont été réalisés auprès de fournisseurs localisés dans l'Espace Economique Européen (EEE) : 48 % auprès de fournisseurs domiciliés en France métropolitaine, 17 % aux Pays-Bas, 10 % en Belgique, 14 % en Allemagne et 4 % en Espagne. 0,47 % des achats ont été réalisés dans des pays évalués à risque selon l'indice RSE de *Global Risk Profile* (GRP) :

- ♦ pays à risque « Moyen » : Chine, Hong Kong, Géorgie, Malaisie, Emirats Arabes Unis ;
- ♦ pays à risque « Haut » : Inde, Maroc ;
- ♦ pays à risque « Très Haut » : aucun.

Parmi les pays à risque d'un point de vue RSE, desquels sont livrés des produits nécessitant un niveau de vigilance élevé, la Direction Achats ne travaille qu'avec la Chine. 100 % de ces fournisseurs situés en Chine ont été audités d'un point de vue social et environnemental depuis moins de cinq ans.

Politiques, actions et objectifs

Le Groupe déploie une politique d'achats responsables, complétée par une cartographie des risques au regard du Devoir de Vigilance. La politique actuelle vise à acheter des produits et services durables, auprès de fournisseurs responsables, dans le cadre d'une relation commerciale éthique, tout en recherchant des fournisseurs locaux et du Secteur du Travail Protégé et Adapté (STPA) lorsque l'achat est éligible. En 2024/2025, le montant des dépenses effectuées auprès du STPA a atteint 862 milliers d'euros HT (contre 928 milliers d'euros HT sur l'exercice 2023/2024). La mise en œuvre de la politique est placée sous la responsabilité de la Directrice des Achats Groupe, en lien étroit avec la Direction RSE, la Direction des Risques et Compliance. Elle est ensuite présentée aux *Business Lines* lors de réunions.

Pour garantir l'achat de produits et services responsables, le Groupe cherche à intégrer des critères RSE spécifiques à chaque catégorie d'achat, en tenant compte de leurs impacts sociaux et environnementaux. Cette approche s'appuie sur les référentiels internes *Spécifications Standard Construction Rénovation Maintenance* et les critères du label Clef Verte. En 2024/2025, la

Direction Achats a engagé une mise à jour de sa cartographie des risques sociaux, environnementaux et éthiques, et a organisé un test de la plateforme AFNOR afin d'affiner son analyse et améliorer le traitement de ces risques. Cette plateforme permet, pour certains segments d'achats, d'identifier les enjeux RSE spécifiques et de formuler des recommandations pour lever les risques sous-jacents (spécifications produits/services, critères de sélection, clauses contractuelles).

Pour acheter auprès de fournisseurs responsables, le Groupe demande de signer le **Code de conduite Fournisseurs**, disponible sur une plateforme dédiée ou intégré au contrat. Validé par la Direction des Achats, le code est piloté par la Direction Achats et co-rédigé avec le service Compliance. Il impose depuis 2023 des standards éthiques, sociaux, environnementaux et professionnels à l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement. Les fournisseurs s'engagent également à veiller à ce que leurs propres partenaires respectent ces exigences. Le Groupe a demandé aux fournisseurs (couvrant 80 % des dépenses d'achat) d'accéder à la plateforme dédiée, qui permet de centraliser les éléments obligatoires et les documents RSE : questionnaire d'évaluation RSE, plans de progrès (le cas échéant), rapports d'audit, données de décarbonation. Une vigilance renforcée est exercée à l'égard des fournisseurs stratégiques, identifiés selon leur catégorie d'achat, leur impact sur la continuité de l'activité et la satisfaction client, ainsi que le volume de dépenses engagé. Cette plateforme permettra d'évaluer le niveau de maturité carbone des fournisseurs répondants. En partenariat avec la Direction RSE, un dispositif est en cours de conception pour sensibiliser les fournisseurs stratégiques les plus émetteurs en carbone et les moins matures à progresser (4.3.1).

Sur l'exercice 2024/2025, la Direction Achats a identifié 212 fournisseurs stratégiques, dont 125 ont signé le Code de conduite Fournisseurs et 58 ont réalisé leur auto-diagnostic RSE.

Pour acheter dans le cadre d'une relation commerciale responsable, le Groupe veille à garantir l'égalité de traitement des offres, la transparence des règles de sélection et un choix juste des fournisseurs. Les équipes Achats restent à l'écoute de leurs partenaires lors des revues d'activité et favorisent un dialogue constructif. Un médiateur interne est mobilisable en cas de difficulté, et une plateforme d'alerte confidentielle est mise à disposition afin qu'ils puissent signaler toute préoccupation liée à l'éthique, à la conformité ou aux pratiques du Groupe.

Par ailleurs, le délai de paiement est l'un des paramètres de la relation avec les fournisseurs, c'est pourquoi le Groupe a instauré en 2023 une politique de conditions de paiement qui a été diffusée via un mémo interne. Cette politique permet d'assurer les paiements des fournisseurs dans les délais fixés. En conformité avec la directive européenne, elle fixe un règlement à 60 jours pour l'Espagne, 45 jours pour la France et 30 jours pour la Belgique, les Pays-Bas et l'Allemagne. De plus, les délais de règlement peuvent varier selon la réglementation locale ou les règles d'exception. Il est à noter qu'aucune différence n'est appliquée entre les délais de paiement des PME et ceux des autres fournisseurs. La politique a été définie, validée et déployée conjointement par le département financier et la Direction des Achats Groupe. Elle concerne l'ensemble des *Business Lines* et engage tous les collaborateurs impliqués dans le processus de validation et de règlement des factures.

Le délai moyen de paiement des fournisseurs est de 49 jours. La part de paiements conformes aux conditions de paiement standard est de 51%. Il n'y a aucune procédure légale en cours pour retard de paiement. Ces données sur l'année fiscale 2024/2025 s'appliquent sur un périmètre restreint incluant Pierre & Vacances (Europe), Center Parcs (Europe), *Corporate*, *maeva* et *Adagio*.

4.4.1.3 Promouvoir des pratiques éthiques et responsables

Le Groupe place l'éthique, la conformité et la transparence au cœur de ses activités. Cette démarche vise à garantir une conduite exemplaire dans l'ensemble de ses interactions (internes comme externes) et à prévenir tout risque de non-conformité, de corruption ou d'atteinte aux droits fondamentaux. Elle repose sur un cadre clair de politiques et de dispositifs de gouvernance destinés à assurer un comportement responsable à tous les niveaux de l'organisation. Cela passe par deux engagements : le renforcement de l'éthique des affaires et la garantie de la protection des données personnelles, qui concernent l'ensemble des *Business Lines* du Groupe.

4.4.1.3.1 Renforcer l'éthique des affaires

En tant que leader européen du tourisme de proximité, le Groupe attache une importance particulière au respect des réglementations auxquelles il est soumis, notamment la loi Sapin II et le devoir de vigilance (4.1.4). Cette exigence s'accompagne d'un engagement fort en faveur de la préservation de son intégrité, de sa réputation et de la confiance de ses clients, partenaires et collaborateurs. Le Groupe applique un principe de tolérance zéro à l'égard de toute forme de corruption, de trafic d'influence ou de pratiques anti-concurrentielles, avec l'ambition d'ancrer durablement une culture d'éthique et de conformité dans l'ensemble de ses activités et de ses implantations. En conséquence, le Groupe déploie un ensemble cohérent d'outils pour garantir la conformité et prévenir les risques (Code éthique Groupe, Procédure de gestion des conflits d'intérêts, Charte du lanceur d'alerte et dispositif associé, Code de conduite Fournisseurs, formations sur la lutte contre la corruption, dispositif d'évaluation des tiers). Ces instruments permettent de prévenir les situations de corruption ou de versements de pots-de-vin, de protéger les lanceurs d'alerte et de s'assurer que les partenaires externes respectent les exigences légales et sociales applicables sur les sites du Groupe.

Politiques, actions et objectifs

La sous-traitance de service du secteur du tourisme et du secteur de la construction peut comporter des risques en matière de Droits de l'Homme liés notamment aux conditions de travail, à la santé et à la sécurité. Conscient des risques existants dans les secteurs dans lesquels il opère, le Groupe veille au respect des Droits de l'Homme. Le Code d'Éthique est fondé sur le respect de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme des Nations Unies et des textes fondateurs de l'Organisation Internationale du Travail. Les principes essentiels guidant les actions du Groupe sont notamment : le respect des lois et des règlements et le respect de la personne (pas de discrimination, de harcèlement sexuel ou moral, d'intimidation). Le Code Éthique rappelle que chaque collaborateur doit exercer ses fonctions avec intégrité, transparence, loyauté et responsabilité. L'enjeu des droits humains est traité dans le plan de vigilance (4.1.4.1).

Placée sous la responsabilité hiérarchique du Secrétaire Général, la *Group Compliance Officer* conçoit, pilote et supervise le programme de conformité du Groupe, en coordination avec les équipes des Ressources Humaines, Achats et Juridique. Elle veille à ce que les différents organes impliqués dans la gouvernance de la conformité disposent d'un niveau adéquat de compétence et de sensibilisation. Dans ce cadre, les managers, directeurs et membres du COMEX suivent une formation interne dédiée à la prévention de la corruption, d'une durée de deux heures, permettant d'assurer un socle homogène de connaissances et de responsabilités. Les membres du COMEX bénéficient par ailleurs, de par leur parcours professionnel et leur exposition aux enjeux de conformité, d'un bon niveau de connaissances avant leur prise de fonction au sein du Groupe.

La *Group Compliance Officer* veille à la mise en œuvre, à la révision et à la diffusion des dispositifs éthiques et de conformité, en lien avec les managers et les référents Éthique & Conformité présents dans chaque *Business Line*, chargés d'en assurer le déploiement opérationnel. Ces politiques sont régulièrement rappelées aux collaborateurs à travers des communications internes, des campagnes de déclaration et des modules de formation disponibles sur les outils propres à chaque *Business Line*. Les administrateurs externes, qui ne relèvent pas du dispositif de formation interne, sont néanmoins réputés formés ou sensibilisés par leur organisation d'origine, conformément aux standards de gouvernance attendus dans leurs secteurs. Ce dispositif global garantit que les instances dirigeantes et opérationnelles disposent des connaissances et responsabilités nécessaires pour exercer un contrôle éclairé, cohérent et responsable de la politique de conformité du Groupe.

Au cours de l'exercice 2024/2025, la Direction Compliance a renforcé son dispositif de prévention du risque de corruption et de concurrence déloyale à travers plusieurs actions majeures : l'élaboration d'un Code d'Éthique, le déploiement d'outils d'évaluation des tiers et de questionnaires renforcés dédiés en cas d'identification d'un fournisseur à risque et la mise en place de formations obligatoires. Le programme de formation s'inscrit dans un cycle triennal et s'adresse en priorité aux cadres et aux collaborateurs exerçant les fonctions les plus exposées (Achats, Construction et Rénovation, Développement, Commerce, Direction de site). Les membres du COMEX et la Directrice RSE sont formés à la lutte contre la corruption par l'équipe Compliance Groupe. À ce jour, les membres du Conseil d'Administration (administrateurs externes uniquement) ne sont pas formés sur ces sujets. Les sessions, organisées en présentiel, en webinar ou en ligne, abordent les obligations légales, la définition des infractions, les procédures internes et les bonnes pratiques, à travers des cas concrets inspirés de situations réelles. Le module *e-learning* est déjà opérationnel au sein de Pierre & Vacances et sera progressivement étendu à l'ensemble des *Business Lines* du Groupe. En 2024/2025, 276 collaborateurs occupant des fonctions à risque (sur un total de 712 personnes concernées) ont suivi une formation à la lutte contre la corruption, en présentiel ou à distance, soit 39 % de la population concernée formée (vs 8 % sur l'exercice précédent).

Le Code éthique Groupe, adopté en janvier 2024, formalise les valeurs et les principes qui guident la conduite de toutes les activités du Groupe : intégrité, transparence financière, respect des personnes, diversité, prévention du harcèlement, santé et sécurité, protection des données et engagement environnemental. Sa définition a impliqué les principales parties prenantes internes (équipes des Ressources Humaines, des Achats et Compliance) et elle a été validée par plusieurs membres du COMEX (Directeur Général, Directrice des Ressources Humaines), la Direction Juridique et le CSE. Introduit par un message du Directeur Général, il symbolise l'engagement fort de la Direction pour l'éthique et la conformité. Le Code a été intégré au règlement intérieur des *Business Lines* françaises et validé par les services juridiques locaux dans les autres pays (déploiement en cours pour l'Allemagne et les Pays-Bas). Il est diffusé à tous les collaborateurs, inclus dans le pack d'intégration et accessible dans toutes les langues sur l'intranet, ainsi qu'intégré aux modules de *e-learning* et formations anti-corruption. Concrètement, le Code contribue à prévenir les actes de corruption et de pot-de-vin à travers plusieurs dispositifs :

- ♦ une politique cadeaux et invitations actuellement en cours de d'élaboration qui sera mise en place en 2026 ;
- ♦ une formation en présentiel tous les trois ans pour les collaborateurs identifiés comme à risque, complétée depuis 2025 par un module *e-learning* illustré de cas pratiques ;

- ♦ la mise en œuvre de contrôles comptables renforcés sur Pierre & Vacances France ;
- ♦ l'évaluation systématique des fournisseurs *via* les plateformes Altares (*screening*) et Aproxall (formulaires anti-corruption, protection des données, collecte de documents sociaux obligatoires, etc.) ; ainsi que des procédures disciplinaires pouvant aller jusqu'au licenciement et à des poursuites judiciaires en cas de faits avérés de corruption.

La procédure de gestion des conflits d'intérêts invite tous les collaborateurs à déclarer toute situation potentielle ou avérée de conflit en complétant un formulaire adressé au service des Ressources Humaines, pour analyse et mise en place d'actions correctives le cas échéant. Depuis 2022, certains collaborateurs, en raison de leurs fonctions ou de leur niveau de responsabilité, doivent remplir chaque année une déclaration d'intérêts ou d'absence de conflit. Les listes des collaborateurs concernés sont révisées annuellement par les Directions *Compliance* et des Ressources Humaines. Cette procédure a pour objectif de prévenir tout risque d'atteinte à l'intégrité dans la conduite des affaires et de garantir la transparence dans les décisions.

La Charte du lanceur d'alerte, conforme à la directive européenne, a été rédigée en impliquant les parties prenantes internes telles que la Direction Juridique et les équipes des Ressources Humaines pays des *Business Lines*. Elle définit un dispositif sécurisé et confidentiel, hébergé sur la plateforme *Whispli* pour toutes les *Business Lines* (à l'exception de Pierre & Vacances en Espagne qui possède un dispositif propre). Ce canal permet à tous les collaborateurs et aux parties prenantes externes (fournisseurs, partenaires, clients, actionnaires, membres de gouvernance) de signaler, en toute confidentialité, tout fait de corruption ou d'irrégularité. Accessible *via* l'intranet et le site du Groupe, ce dispositif, validé après consultation du CSE et analyse d'impact RGPD, garantit un traitement indépendant et confidentiel des alertes, avec possibilité d'accompagnement externe. La plateforme permet également, sous conditions, le dépôt d'alertes anonymes. Les demandes sont réceptionnées par la Directrice de la *Compliance* & Audit Interne, avec information du Secrétaire Général. Les personnes recevant les alertes *via* la plateforme (notamment les Directeurs des Ressources Humaines) ont été formées fin 2021 par la Responsable *Compliance*, sur l'utilisation de cet outil, l'analyse des risques RGPD associés, les principes de confidentialité et de neutralité, ainsi que la conduite d'enquête. De nouvelles sessions de formation sont programmées en 2026, assurées par la Directrice de la *Compliance* & l'Audit Interne et la *Compliance Officer*, sur la base des exigences du RGPD et de la loi Sapin II. Les membres du comité d'enquête dépendent de la *Business Line* concernée et du service concerné par l'alerte. Le recours à un cabinet externe est envisagé pour les cas complexes ou présentant un risque de conflit d'intérêts, sur décision de la Direction Conformité. Lors du dépôt d'une alerte, il est accusé réception de celle-ci sous 72 heures et le délai moyen de traitement est de trois mois. Le service *Compliance* réalise une analyse préliminaire pour juger de la recevabilité (périmètre, crédibilité). Si l'alerte est recevable, une enquête est ouverte et confiée au référent concerné (Finance, Ressources Humaines, etc.) et un comité d'enquête dédié est mis en place. Les échanges avec le lanceur d'alerte et consultations des pièces et documents de l'enquête, sont réalisés le plus possible *via* les dispositifs d'alerte pour garantir la sécurité et la confidentialité. Des entretiens peuvent être menés avec le lanceur d'alerte, des témoins ou la personne mise en cause (avec accord préalable du lanceur d'alerte si son identité doit être révélée). Le service *Compliance* suit le dossier, le calendrier et la communication avec le lanceur d'alerte.

Le faible nombre d'alertes permet un suivi individualisé manuel. Un suivi formalisé et automatisé des délais est en cours de mise en place. Un tableau de reporting interne est établi et présenté au COMEX sur demande, tandis qu'un *reporting* annuel consolidé est partagé avec les parties prenantes.

Au-delà des sanctions disciplinaires éventuelles, des procédures de remédiation sont également mises en œuvre. Selon la nature de l'alerte, des actions correctives peuvent être proposées, à titre temporaire ou définitif, pour résoudre la situation. Par exemple, dans un cas de harcèlement présumé, un éloignement temporaire entre la victime potentielle et la personne mise en cause peut être décidé durant l'enquête. À l'issue des investigations, si aucun harcèlement n'est établi mais que des dysfonctionnements organisationnels ou managériaux sont identifiés, des mesures d'accompagnement (formation au management, réorganisation d'équipe, médiation) peuvent être déployées. Ces dispositifs permettent également de challenger les processus internes lorsqu'une faiblesse est détectée, afin d'engager des actions d'amélioration continue.

En 2024/2025, 11 alertes sur l'ensemble du Groupe ont été enregistrées et traitées *via* les dispositifs d'alerte, sans contentieux lié à la corruption ou à la concurrence déloyale. Le Groupe protège strictement les lanceurs d'alerte, leurs facilitateurs et leurs proches contre toute forme de représailles. De plus, aucune condamnation n'a été prononcée, ni aucune amende infligée pour violation des lois anti-corruption et anti-pot-de-vin.

Enfin, le dispositif d'évaluation des tiers, en cours de déploiement, permet d'évaluer le risque de corruption selon le pays, l'activité et le montant des transactions. Il repose sur une plateforme de *due diligence* intégrant des vérifications (sanctions, personnes politiquement exposées, presse négative, sanctions réglementaires), des questionnaires anti-corruption et KYC (*Know Your Customer*), et si nécessaire des enquêtes approfondies menées par des cabinets indépendants. Les équipes chargées de ces contrôles sont elles-mêmes soumises à des règles strictes d'indépendance afin d'assurer l'objectivité du dispositif.

Pour **Center Parcs**, la conformité et la légalité du statut des salariés des partenaires externes constituent un enjeu prioritaire sur toute l'Europe. La *Business Line* accorde une vigilance particulière à la prévention des risques juridiques, financiers et réputationnels liés au non-respect des obligations légales et sociales. Elle veille à ce que l'ensemble des prestataires respecte strictement la législation sociale et les règles de sécurité applicables. Chaque partenaire doit fournir des justificatifs à jour attestant de sa conformité, et les contrats comportent des clauses spécifiques prévoyant la suspension d'accès aux sites ou la résiliation en cas de manquement grave ou répété. La conformité est assurée par un dispositif combinant audits planifiés, contrôles inopinés et processus d'amélioration continue. Toute non-conformité identifiée fait l'objet d'une enquête approfondie suivie de mesures correctives systématiques. La supervision de cette gestion est assurée par le directeur de site, en lien étroit avec les équipes Juridiques, Risques et Ressources Humaines, garantissant une approche cohérente et rigoureuse sur l'ensemble des sites.

Pour **Pierre & Vacances**, une démarche structurée et pérenne permet depuis plusieurs années de maîtriser ce risque en France. Elle s'appuie sur la désignation d'un poste dédié, un accompagnement renforcé des partenaires, la réalisation d'audits réguliers et la formalisation d'une procédure interne accessible sur l'intranet du Groupe.

4.4.1.3.2 Garantir la protection des données personnelles

Le cadre légal RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données), entré en vigueur en mai 2018, visant à protéger les individus en garantissant une utilisation respectueuse de leurs données, a permis au Groupe d'actualiser et renforcer les processus mis en œuvre en interne pour traiter et sécuriser les données personnelles de ses clients, propriétaires, fournisseurs et collaborateurs, de manière adaptée et pérenne et au regard d'une volonté d'amélioration continue. Cette qualité de traitement responsable et durable est d'autant plus attendue par les clients, clients, puisque leurs connaissances et sensibilités sur ce sujet augmentent chaque année.

Politiques, actions et objectifs

Le Groupe place la protection des données personnelles au cœur de sa relation de confiance avec ses collaborateurs, candidats et clients. Conformément au RGPD et aux législations locales, un programme de conformité garantit la sécurité, la confidentialité et la transparence dans l'utilisation des données. Ce dispositif couvre l'ensemble des parties prenantes, à l'échelle mondiale, et s'applique à toutes les étapes clés, qu'il s'agisse de la gestion des Ressources Humaines, du recrutement, de la cybersurveillance, de la vidéosurveillance, de la géolocalisation, ou encore de la relation avec les clients et prospects.

Pour les collaborateurs et candidats, les politiques sont accessibles via l'intranet, le règlement intérieur, le contrat de travail ou le site de recrutement. Elles informent sur l'utilisation des données, leur conservation, les transferts internationaux et les mesures de sécurité mises en place. La politique est adaptée à la législation locale par les Délégués à la Protection des Données (DPO) et validée par les décideurs concernés avant diffusion. Le plan annuel de conformité inclut un *e-learning* obligatoire tous les trois ans, des formations présentielles et des supports disponibles sur site. Les projets impliquant des données personnelles font l'objet d'évaluations de risques (EIVP) et d'audits annuels, permettant d'assurer un suivi rigoureux.

Pour les clients et prospects, un dispositif spécifique encadre la gestion des données, pouvant inclure, de manière exceptionnelle, certaines données sensibles liées à des accidents ou contentieux. Les clients sont informés des finalités des traitements, des durées de conservation, des transferts éventuels hors UE et des mesures de sécurité mises en œuvre, à travers les politiques de confidentialité et mentions légales accessibles en ligne et dans les communications du Groupe. Des analyses d'impact sont systématiquement conduites pour les projets intégrant des données personnelles, notamment dans les parcours de réservation, l'intelligence artificielle ou les dispositifs électroniques d'accès.

Le programme est piloté par le DPO, en lien avec les services Juridiques locaux, les Directions des Ressources Humaines et l'équipe Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information (RSSI), avec un budget dédié de 150 000 euros. Son efficacité est suivie via audits, bilans annuels, *reporting* au COMEX et mise en place d'un protocole de crise en cas de faille de sécurité. Enfin, un plan annuel de révision des parcours digitaux et du recueil du consentement vient compléter le dispositif, garantissant une amélioration continue et un haut niveau de protection pour l'ensemble des parties prenantes.

Afin de renforcer la confidentialité des données, le Groupe s'est fixé comme objectif de sensibiliser 100 % des nouveaux collaborateurs à la protection des données dès leur arrivée, grâce à une formation spécifique, et assurer la mise à jour des connaissances de l'ensemble des collaborateurs tous les trois ans

afin de suivre les évolutions réglementaires et technologiques et de renforcer la vigilance collective. Cela s'inscrit dans un programme triennal 2023/2026, dont l'année fiscale 2025/2026 marquera la clôture. Sur l'exercice 2024/2025, le taux de sensibilisation des collaborateurs à la protection des données s'élève à 18 % contre 28 % lors de la précédente campagne. Cette baisse s'explique par la priorisation d'autres projets (notamment liés à la *compliance*) et le manque de ressources dédiées au sein de l'équipe. Conscient de ces enjeux, le Groupe prévoit de redoubler d'efforts sur la période 2025/2026 afin de se rapprocher de l'objectif fixé, en réintégrant la formation RGPD comme un axe prioritaire du plan de sensibilisation interne. De plus, sur l'exercice 2024/2025, 627 demandes RGPD (non contentieuses) ont été traitées (vs 1372 sur l'exercice précédent).

4.4.1.4 Établir une relation de partenariat avec les propriétaires

Les propriétaires, individuels ou institutionnels, constituent une partie prenante majeure avec laquelle le Groupe entretient une relation de long terme. En effet, le Groupe n'est pas propriétaire des résidences et Domaines mais bien exploitant et donc doit créer et maintenir de bonnes relations avec les propriétaires. Cette relation historique s'inscrit aujourd'hui dans un contexte de transition énergétique croissante, marqué par l'augmentation du coût de l'énergie, une réglementation plus exigeante en matière de performance énergétique des bâtiments, ainsi que par la nécessaire transparence RSE attendue des actifs, en particulier lorsqu'ils sont détenus par des investisseurs institutionnels. Le marché impose désormais une trajectoire claire de réduction des émissions de GES, à laquelle propriétaires et exploitant doivent contribuer ensemble. Le Groupe impulse ainsi une dynamique partenariale ambitieuse pour engager la transition énergétique de ses résidences et Domaines. La relation est pilotée par les équipes *Asset Management*, la Réservation Propriétaires et le Service Relations Copropriétaires, ainsi que localement par les syndicats pour certaines copropriétés.

Politiques, actions et objectifs

Depuis trois ans, deux newsletters annuelles sont adressées aux propriétaires selon la *Business Line*. Elles partagent des informations opérationnelles (fréquentation, satisfaction clients, rénovations) et réglementaires (dispositions légales, fondamentaux immobiliers). En parallèle, trois magazines digitaux par *Business Line*, mis à jour sur l'espace propriétaires en ligne, approfondissent ces sujets et intègrent des informations opérationnelles et environnementales (taux d'occupation, ouvertures, performances énergétiques). Ils sont accessibles via les signatures mails des collaborateurs, et leur visibilité a été renforcée en 2025. Un travail de co-construction avec le cabinet « Supper » et des ateliers avec des propriétaires volontaires a permis de définir quatre grandes initiatives à horizon 2028 : améliorer la communication sur le décompte du bail, renforcer l'information sur les travaux, faciliter l'accès à l'actualité de la résidence et enrichir l'expérience de séjour des propriétaires. Ces axes ont ensuite été soumis à consultation par questionnaire. Ces retours ont alimenté une feuille de route dont le plan d'actions 2025 constitue la première étape. Parmi elles, l'initiative dédiée à l'expérience séjour, déployée cette année, vise à améliorer l'accueil et la reconnaissance des propriétaires lors de leurs séjours contractuels ou locatifs. Un premier questionnaire a recueilli leurs perceptions sur les évolutions constatées, afin d'ajuster les actions et préparer les prochaines étapes.

Sur l'exercice 2024/2025, le taux de conservation des baux s'élève à 94%, en baisse de 0,9 points par rapport à l'exercice précédent. La part de litiges propriétaires (rapportée au nombre total de propriétaires) est de 0,06 % soit 10 litiges pour 15 797 propriétaires individuels sur l'exercice 2024/2025, contre 0,18 % en 2023/2024.

4.4.1.5 Soutenir les actions solidaires au travers de la Fondation

Depuis 2017, la Fondation pour les Familles soutient humainement et financièrement des associations qui accompagnent des familles rencontrant des difficultés en ouvrant les portes des sites du Groupe et en proposant l'appui des collaborateurs sur des missions données.

Politiques, actions et objectifs

Consciente du rôle essentiel que jouent les liens familiaux dans l'épanouissement des enfants et des adultes, la Fondation pour les Familles concentre son action sur le soutien aux associations qui accompagnent les familles les plus vulnérables en Europe. Son périmètre d'intervention couvre aujourd'hui les partenariats associatifs dans les cinq pays d'implantation du Groupe. L'année écoulée a marqué un tournant avec le lancement du programme « Boost », abrité au sein du Fonds de dotation pour les Familles. Complémentaire au programme « Tremplin », qui offre un accompagnement national et de long terme avec une vision stratégique de développement, « Boost » propose un soutien local, ciblé et réactif, en réponse à des besoins urgents ou spécifiques. Ces deux dispositifs mobilisent les trois leviers de mécénat de la Fondation : financier, en nature et en compétences.

Au total, 27 associations et près de 450 familles bénéficient aujourd'hui de cet accompagnement. Cette dynamique repose sur une communauté de 29 ambassadeurs, relais essentiels du lien de proximité avec les associations et garants du déploiement opérationnel des partenariats dans tous les pays d'implantation. La Fondation insuffle cette dynamique en formant et en coachant les ambassadeurs, qui concrétisent les actions opérationnelles dans leur *Business Line* et leur pays, et remontent les résultats et impacts réalisés. Cette année ce sont plus de 200 séjours organisés et 750 entrées à la journée offertes. La gouvernance de la Fondation est assurée par son Conseil d'Administration, organe de validation qui se réunit deux fois par an et intègre des personnalités internes et externes au Groupe, sous la présidence du Directeur Général et la Direction de la Déléguée Générale. Le suivi du plan d'actions est présenté lors de ces Conseils d'Administration. Des échanges réguliers sont également organisés avec les Directions Générales de chaque *Business Line*, afin de partager les avancées de leurs partenariats associatifs, et avec les collaborateurs et parties prenantes externes pour assurer un suivi collectif et transparent. Pour 2025/2026, la Fondation ambitionne de consolider ses partenariats et d'ouvrir son fonds de dotation à de nouveaux acteurs, en mobilisant notamment clients et partenaires du Groupe *via* des dons financiers. L'objectif est de tripler l'impact social, en accompagnant 30 000 familles d'ici 2027, contre 10 000 en 2024. Cette année, 10% des collaborateurs du Groupe ont participé à une action de la Fondation et l'objectif pour 2027 est d'atteindre 15% des collaborateurs. Enfin, la communication de ces actions est adressée à plusieurs niveaux : les instances de gouvernance (CA, COMEX, CODIR), les collaborateurs (événements internes, plateformes d'engagement, actualités régulières) et le grand public (réseaux sociaux, presse nationale).

4.5 Note méthodologique

Le présent chapitre décrit les principes, processus et responsabilités encadrant la production des informations de durabilité publiées conformément aux exigences de la CSRD.

Les données sont collectées annuellement *via* des outils internes partagés. Chaque *Business Line* renseigne ses indicateurs selon des définitions communes décrites dans chaque protocole de *reporting*. L'équipe RSE Groupe assure la consolidation centrale de l'ensemble des informations et coordonne le dispositif de contrôle interne associé. Des contrôles de cohérence, d'exactitude et d'exhaustivité sont réalisés à chaque étape de la chaîne de *reporting*, incluant la validation préalable par les référents locaux. Le dispositif intègre également une analyse de la cohérence des variations d'une année sur l'autre afin de garantir la stabilité et la pertinence des données reportées. Les commissaires aux comptes évaluent la conformité du rapport ainsi que la fiabilité des informations de durabilité publiées, conformément aux exigences prévues par la CSRD.

Conformément à la norme ESRS 1 – Exigences générales, paragraphe 7.2 « Sources d'incertitude quant aux estimations et aux résultats » de la CSRD, certaines limites de disponibilité de données, notamment celles provenant de la chaîne de valeur et de systèmes tiers, ont été rencontrées au cours de cette première année de mise en œuvre. Ces contraintes ont conduit à recourir à des estimations ou à des hypothèses méthodologiques sur plusieurs sujets, parmi lesquels :

◆ Données environnementales

Certaines hypothèses ou extrapolations ont été nécessaires pour compléter les données quantitatives relatives aux consommations (énergie, eau) et aux déchets, lorsque les données primaires n'étaient pas disponibles pour l'ensemble des sites ou des

fournisseurs. La comptabilisation des émissions de GES, notamment pour le Scope 3, suit les meilleures pratiques du *GHG Protocol*. Le Groupe vise à accroître progressivement la part de données primaires issues de ses fournisseurs et partenaires afin d'améliorer le niveau de détails, la fiabilité et la capacité d'action associée à ces informations. En 2024/2025, les catégories du Scope 3 basées sur des données primaires incluent *Fuel & Energy Related Activities* pour laquelle les consommations d'énergie proviennent directement des relevés de compteurs. Les catégories *Purchased Goods & Services* et *Capital Goods* utilisent des montants extraits de la plateforme correspondant aux factures réelles. La catégorie *Business Travel* repose sur les distances parcourues communiquées directement par les prestataires de transport (par exemple Europcar, Sixt, etc.).

◆ Données issues de la chaîne de valeur

En 2024/2025, pour toutes les catégories d'émissions indirectes, la disponibilité des données dépend de la qualité des informations transmises par les tiers ou les collaborateurs. Dans les cas où celles-ci sont partielles ou hétérogènes, des ratios moyens ou des proxys reconnus ont été utilisés, conformément aux méthodologies sectorielles. Lorsque pertinent, des hypothèses sur des pourcentages ou volumes moyens ont été appliquées. Pour les indicateurs concernés, les hypothèses utilisées, ainsi que les limites méthodologiques correspondantes et les actions prévues pour améliorer la précision des données sont détaillées dans les sections pertinentes des présents états de durabilité. En 2024/2025, le Groupe a renforcé son dispositif de *reporting* extra-financier en poursuivant notamment les efforts engagés dans le déploiement et l'amélioration de l'outil Deepki pour la collecte des données environnementales.

4.5.1 Données sociales

4.5.1.1 Périmètre

Le périmètre de *reporting* social couvre l'ensemble des collaborateurs rémunérés par le Groupe, quelle que soit leur activité ou leur appartenance à une *Business Line* (Center Parcs, Pierre & Vacances, maeva, Corporate ou Senioriales, ces dernières représentant toutefois une part non significative, moins de 2% des effectifs totaux). Les données reportées concernent les cinq pays dans lesquelles le Groupe est implanté : France, Belgique, Pays-Bas, Allemagne et Espagne. Un pays est intégré au périmètre de consolidation sociale dès lors qu'il emploie au moins 50 collaborateurs et représente plus de 10 % des effectifs totaux du Groupe sur l'exercice. En deçà de ces seuils, les données sont suivies à des fins de cohérence interne, sans intégration systématique dans les indicateurs consolidés. Le périmètre exclut les trois sites Center Parcs sous mandat de gestion (Sandur, Terhills et Nordborg Resort).

Pierre & Vacances Espagne est intégré au périmètre du *reporting* quantitatif de ce rapport, à l'exception de certains indicateurs spécifiques tels que la santé/sécurité et la formation (4.2.1.2. et 4.2.1.3). Pour la partie qualitative, les politiques, plans d'actions et objectifs de la *Business Line* ne sont pas détaillés. Cette exclusion

s'explique par une équipe locale restreinte ne permettant pas de documenter de manière exhaustive les dispositifs en place. Le Groupe prévoit de travailler à l'intégration de Pierre & Vacances pour l'Espagne à l'ensemble du rapport l'année prochaine. Pierre & Vacances Espagne représente 1 014 collaborateurs au 30 septembre 2025, soit 8% des effectifs du Groupe.

Le périmètre de consolidation social comprend les *employees* (S1-6) ce qui correspond aux collaborateurs permanents (CDI), temporaires (CDD, extras, saisonniers), ainsi que les autres types de contrats assimilés (apprentissage, professionnalisation) et les contrats à heures non garanties. Néanmoins sont exclus du périmètre de *reporting* sur 2024/2025, les *non-employees* (S1-7) que sont les prestataires externes intervenant sur les sites du Groupe et les intérimaires (dispositions transitoires permises par la CSRD) ainsi que les stagiaires.

Les indicateurs sociaux sont reportés sur la base des effectifs fin de mois au 30 septembre 2025. Les principales limites méthodologiques tiennent à la diversité des systèmes d'information selon les pays et aux différences de définition locale des types de contrats. Ces hypothèses et limites sont réévaluées chaque année afin d'assurer la cohérence temporelle et géographique du *reporting*.

◆ Changements méthodologiques

Sur l'exercice précédent, les effectifs (S1-6) et les indicateurs qui en découlent étaient reportés selon l'effectif moyen sur l'année et non selon l'effectif au 30 septembre. En 2023/2024, les stagiaires étaient comptabilisés dans les effectifs. Ce n'est plus le cas en 2024/2025.

Pour ce qui est de la fidélisation des collaborateurs saisonniers, en 2023/2024 étaient considérés comme fidélisés les collaborateurs saisonniers ayant travaillé au moins une saison en N-1 et une saison en N, ou deux saisons consécutives au cours de l'année N. En 2024/2025, sont considérés comme fidélisés les collaborateurs saisonniers ayant travaillé au minimum une saison en N-1 et une saison en N.

Le budget formation publié en 2023/2024 comprenait les contributions légales applicables en France. Ce n'est plus le cas en 2024/2025.

Enfin concernant le taux de sortie (S1-6), il correspond au KPI requis par la CSRD et diffère du taux de *turnover* publié en 2024/2025. Il est calculé conformément à la définition CSRD (4.2.1.2.3). Se référer à cette définition pour toute utilisation ou interprétation de l'indicateur.

4.5.1.2 Collecte et outils

Le pilotage et la collecte des données sociales sont assurés par les équipes Ressources Humaines de chaque pays. Celles-ci coordonnent la remontée des données brutes à partir des outils de paie, du Système d'Information des Ressources Humaines (SIRH) ou d'outils de suivi spécifiques à leur périmètre. Les informations issues des bases RH et paie locales font l'objet d'un contrôle selon un protocole interne de vérification avant leur consolidation Groupe. Le *reporting* social est réalisé selon une fréquence semestrielle et annuelle.

Les données relatives aux effectifs, à l'âge, à la parité, à la nature des contrats, aux entrées, aux départs et à la santé/sécurité au travail proviennent exclusivement des outils de paie de chaque pays. Celles concernant le développement des Ressources Humaines, la formation, la mobilité interne, les entretiens de performance ou encore le dialogue social sont issues de fichiers de suivi internes tenus par les services concernés. Les indicateurs de parité, d'âge moyen, de rotation du personnel et de taux de précarité sont exprimés en pourcentage de l'effectif physique total.

4.5.1.3 Précisions méthodologiques

Taux de sortie (S1-6)

Le nombre de départ concerne uniquement les collaborateurs permanents. Sur l'exercice précédent, les collaborateurs non permanents étaient pris en compte. Le taux de sortie est calculé comme le ratio entre les sorties de l'exercice des collaborateurs permanents (démissions, retraites, accords mutuels, licenciements individuels ou collectifs, décès) et la moyenne de l'effectif permanent sur l'année de *reporting*. Sur l'exercice précédent, les collaborateurs non permanents étaient pris en compte.

Personnes en situation de handicap (S1-12)

Les données liées au handicap dépendent des législations locales et la collecte de données sensibles associées au handicap n'est pas autorisée en dehors de la France. En effet, les différences de législation sur la collecte de données sensibles, notamment aux Pays-Bas, en Espagne ou encore en Belgique, ne permettent pas, à ce stade, de disposer d'indicateurs consolidés. Par conséquent, seuls les indicateurs pour la France sont reportés. Sauf en cas d'évolution réglementaire, le périmètre de *reporting* relatif à la donnée handicap ne sera pas étendu aux autres pays.

Formation et développement de carrière (S1-13)

Pierre & Vacances en Espagne est exclu du périmètre des indicateurs formation. À ce jour, les données disponibles ne permettent pas de garantir un niveau de qualité suffisant pour le *reporting*. Le Groupe travaille à leur fiabilisation afin de pouvoir intégrer ces indicateurs dans les prochaines années.

Les indicateurs relatifs à la formation et au développement de carrière sont suivis au sein d'un outil RH qui ne propose actuellement qu'une ventilation binaire (femme/homme). L'outil ne permet pas d'identifier séparément les collaborateurs n'ayant pas déclaré leur genre : ces derniers sont automatiquement intégrés dans l'une des deux catégories selon les règles internes du système. En conséquence, il n'est pas possible de reporter distinctement une catégorie « non déclaré » dans le cadre du *reporting* CSRD.

L'indicateur collaborateurs sensibilisés aux enjeux RSE totalise le nombre de collaborateurs en contrat permanent ayant suivi un atelier Fresque du climat, un module *SHE Matter* ou d'autres ateliers en lien avec les thématiques sociales et environnementales depuis leur mise en place en 2022.

Indicateurs de santé/sécurité (S1-14)

Pierre & Vacances en Espagne est exclu du périmètre des indicateurs santé/sécurité. À ce jour, les données disponibles ne permettent pas de garantir un niveau de qualité suffisant pour le *reporting*. Le Groupe travaille à leur fiabilisation afin de pouvoir intégrer ces indicateurs dans les prochaines années.

Les accidents comptabilisés correspondent aux accidents survenus lors de la période de *reporting*, hors accidents de trajet, et donnant lieu à un arrêt de travail de plus de 24h. Les indicateurs santé/sécurité du Groupe couvrent uniquement les collaborateurs internes, à l'exception des extras ou assimilés.

Les maladies professionnelles ne sont pas incluses dans le *reporting* 2024/2025. Le Groupe envisage de développer un dispositif structuré de suivi des maladies professionnelles. Le format, le périmètre et les modalités de mise en œuvre seront déterminés progressivement, en fonction des capacités des systèmes d'information RH et de l'évolution des pratiques internes.

Indicateurs liés à l'équilibre vie professionnelle/vie personnelle (S1-15)

Les congés familiaux correspondent au congé parental, congé paternité ou congé maternité et congé pour soin.

Le Groupe a phasé le *reporting* de l'indicateur « Part des collaborateurs éligibles ayant pris un congé familial » selon les dispositions CSRD.

Ratios de rémunération (S1-16)

Les éléments de la rémunération pris en compte sont constitués du salaire de base annualisé au 30 septembre 2025 ainsi que la rémunération variable (réelle). Les ratios de rémunération concernent l'ensemble des collaborateurs du Groupe, tous types de contrats confondus. Le ratio de rémunération annuelle compare la rémunération la plus élevée à la rémunération médiane de l'ensemble des autres collaborateurs au 30 septembre 2025. Pour les collaborateurs à temps partiel, les montants ont été convertis en équivalent temps plein.

L'écart salarial femme/homme correspond à la différence de rémunération observée entre les femmes et les hommes, sans tenir compte des variations liées au pays, au niveau de poste, à la grille salariale, aux fonctions occupées ou à tout autre facteur susceptible d'influer sur le salaire.

Indicateurs liés aux cas, plaintes et impacts graves en matière de droits humains (S1-17)

La Direction de la *Compliance* et de l'Audit Interne a la responsabilité des indicateurs sociaux relatifs aux incidents et plaintes liées à des discriminations et au harcèlement, sur la base du genre, de l'origine raciale ou ethnique, de la nationalité, de la religion ou des croyances, du handicap, de l'âge, de l'orientation sexuelle, ou d'autres formes de discrimination. Elle suit également les incidents graves en matière de droits humains affectant les effectifs de l'entreprise, et les amendes, pénalités et dommages-intérêts compensatoires résultant de ces incidents et plaintes. Les incidents et plaintes comptabilisés sont ceux signalés sur la plateforme *Whispli* pour lesquels une enquête a été ouverte.

4.5.2 Données environnementales

4.5.2.1 Périmètre

Le périmètre de référence couvre l'ensemble des unités d'exploitation du Groupe commercialisées au 30 septembre 2025, incluant Center Parcs en Europe, Pierre & Vacances en Europe ainsi que le siège. Les sites ayant rejoint le Groupe ou les nouvelles entités juridiques créées au cours de l'exercice sont intégrés dans le *reporting* de fin d'année, sauf mention spécifique indiquée pour certains indicateurs. Les sites vendus ou fermés en cours d'exercice sont quant à eux pris en compte au *prorata* de leur contribution aux actifs du Groupe sur la période considérée.

Pour Senioriales, les sites et résidences commercialisés mais non exploités (franchises, mandats de gestion, résidences en multipropriété, agences *maeva*) sont exclus du périmètre. Cette exclusion s'explique par le fait que le Groupe n'en possède pas les bâtiments, n'en assure pas la gestion opérationnelle et donc ne maîtrise pas les consommations d'eau et d'énergie associées, ou parce que ces actifs représentent moins de 1 % des émissions totales du Groupe.

Pour l'exercice 2024/2025, 161 sites sont inclus dans le périmètre de *reporting* environnemental, représentant 100% du chiffre d'affaires hébergement des *Business Lines* concernées :

- ◆ 27 sites Center Parcs en Europe ;
- ◆ 39 sites Pierre & Vacances en Espagne ;
- ◆ 95 sites Pierre & Vacances en France.

4.5.2.2 Collecte et outils

Les consommations d'énergie et d'eau de Pierre & Vacances et Center Parcs sont collectées dans Deepki *via* trois modes : télérelève des compteurs connectés, récupération automatique des données depuis les plateformes fournisseurs, et relevés manuels mensuels pour les compteurs non connectés. Lorsque certaines données ne sont pas disponibles, des estimations peuvent être réalisées pour garantir la complétude du *reporting*. Elles s'appuient sur une méthodologie documentée, utilisant principalement les consommations historiques du site pour la même période de l'exercice précédent, ajustées en fonction de facteurs contextuels (météo, occupation, activité, évolutions opérationnelles).

Pour Center Parcs, la notion de quote-part ne s'applique pas. Les consommations d'eau, d'énergie et les volumes de déchets sont suivis par le Coordinateur Énergie de chaque Domaine sur toute l'Europe. Les données mensuelles sont ensuite vérifiées par un expert interne, qui réalise les analyses, consolide les informations et suit les objectifs pour l'ensemble des sites européens.

Pour Pierre & Vacances, l'équipe Énergies & Environnement réalise un suivi mensuel des consommations d'eau et d'énergie en Europe, en lien avec les équipes techniques. Les écarts ou hausses significatifs sont analysés avec les Responsables Maintenance afin d'identifier les causes et définir les actions correctives.

4.5.2.3 Précisions méthodologiques

Les différentes sources d'énergie (électricité, fioul, gaz, propane et bois) sont suivies séparément afin de faciliter les analyses et le pilotage des consommations. Les données environnementales eau et énergie (en m³ ou en MWh) sont rapportées au nombre de nuitées d'hébergement, une nuitée correspondant à un hébergement loué pour une nuit quel que soit le nombre d'occupants. Les données ne font pas l'objet d'une validation par un organisme extérieur autre que l'auditeur de durabilité.

Énergie (E1-5)

Il s'agit de la quantité totale d'énergie finale consommée par l'ensemble des sites pendant la période de *reporting*, quelle que soit la source d'énergie (électricité, gaz, propane, fioul, géothermie, biomasse (bois), solaire). Elle est exprimée en MWh, et l'énergie des combustibles est obtenue à partir de leur Pouvoir Calorifique Supérieur (PCS).

Pour Center Parcs et Pierre & Vacances, l'objectif sur l'énergie est établi à partir des tendances réelles des années précédentes et des projections du *business plan*.

Le mix énergétique de l'électricité achetée pour Pierre & Vacances (Europe) et le siège est estimé à partir du mix énergétique par pays de l'AIB. Le mix énergétique des consommations de réseaux de chaleur urbains pour Pierre & Vacances en France et le siège est estimé à partir du mix énergétique pour la France (source : France Chaleur Urbaine). La consommation d'énergie renouvelable autoproduite correspond à l'énergie solaire produite sur certains sites Center Parcs en Europe, ainsi qu'à la biomasse issue des chaudières à bois de Branville et Méribel pour Pierre & Vacances en France.

Empreinte Carbone (E1-6)

L'empreinte carbone du Groupe est calculée selon la méthodologie du *GHG Protocol* pour tous les sites exploités par le Groupe. Elle intègre les émissions de CO₂eq de toutes les *Business Lines*. Elle est calculée et exprimée en tonnes de CO₂ équivalent (tCO₂eq). L'équivalent CO₂ est une unité utilisée pour comparer les impacts des différents GES en matière de réchauffement climatique et pouvoir ainsi cumuler leurs émissions (CO₂, CH₄, N₂O, CF₄, HFC). Le Groupe a procédé à un inventaire de ces émissions directes et indirectes afin d'identifier les catégories du *GHG Protocol* à inclure dans son empreinte carbone. Les émissions de CO₂eq liées aux consommations d'énergies sur les sites opérés par le Groupe sont calculées pour les sites couverts par le périmètre de *reporting* des données environnementales. Les émissions indirectes de gaz à effet de serre en tonnes équivalent CO₂ des catégories suivantes sont calculées pour les postes suivants : Achats de Biens et Services, Immobilisations Corporelles, Energie Amont, Déplacements Professionnels, Déplacements Domicile Travail, Déchets générés en exploitation, Utilisation de Produits Vendus, Franchises, Investissements, Déplacements Clients, Restauration. L'empreinte carbone liée aux émissions Scope 1 et Scope 2 des sites Adagio sous mandat d'exploitation Groupe (opérés en direct par le Groupe) est incluse à hauteur de 50 % dans le poste « Investissements » du Scope 3 de l'empreinte carbone du Groupe, conformément aux méthodes de calcul recommandées par le *GHG Protocol*.

Le Groupe met à jour chaque année son bilan carbone. Les sources de données nécessaires pour le calcul de l'empreinte carbone sont collectées par les Responsables de chaque *Business Line* puis consolidées par l'équipe RSE du Groupe. Les facteurs d'émission sont révisés chaque année à l'occasion du calcul de l'empreinte carbone, afin de garantir la prise en compte des données les plus récentes disponibles.

Concernant le Scope 3, le Groupe est en train d'analyser les principaux leviers de réduction des émissions de ce scope, ainsi que la contribution de chacun à la baisse des émissions de CO₂eq. Le Groupe pourra apporter une description plus détaillée concernant les leviers du Scope 3 d'ici à l'exercice fiscal prochain.

Du fait du modèle du Groupe et des fluctuations de stocks, le périmètre de l'exercice 2024/2025 concernant le calcul de l'empreinte carbone diffère de celui de l'année de référence 2019. À ce stade, l'impact de cette évolution de périmètre reste non significatif. Un travail sur l'alignement de périmètre sera réalisé dans les années à venir pour intégrer cet enjeu.

L'évaluation des investissements nécessaires à la mise en œuvre des actions de décarbonation s'appuie sur des hypothèses encore incertaines et susceptibles d'évoluer. À ce jour, les informations disponibles ne permettent pas une consolidation suffisamment robuste. Le Groupe poursuit ses travaux afin de pouvoir publier ces données dans les années à venir. Pour Pierre & Vacances, la quantification des leviers de décarbonation s'appuie sur des hypothèses encore incertaines, susceptibles d'évoluer. Le Groupe poursuit ses travaux en vue d'une quantification plus précise dans les années à venir.

Le Groupe a identifié plusieurs catégories d'émissions dues à son activité :

Scope 1 :

- ◆ émissions de combustions fixes ;
- ◆ émissions de combustions mobiles ;
- ◆ émissions fugitives.

Scope 2 :

- ◆ émissions liées à l'achat d'énergie.

Scope 3 :

- ◆ émissions liées aux achats de biens et de services ;
- ◆ émissions liées aux immobilisations corporelles ;
- ◆ émissions liées aux énergies – amont ;
- ◆ émissions liées aux déchets générés en exploitation ;
- ◆ émissions liées aux déplacements professionnels ;
- ◆ émissions liées aux trajets domicile-travail des collaborateurs ;
- ◆ émissions liées à l'utilisation des produits vendus ;
- ◆ émissions liées aux franchises ;
- ◆ émissions liées aux investissements.

En raison de l'activité principale du Groupe (le tourisme), il a été décidé d'intégrer deux catégories d'émissions supplémentaires à l'empreinte carbone (ces deux catégories ne figurent pas dans le *GHG Protocol* et le Groupe n'a pas d'objectif de réduction défini sur ces catégories) :

- ◆ émissions liées au transport des clients jusqu'aux sites (aller-retour) ;
- ◆ émissions liées à l'activité de restauration proposée sur les sites.

Les catégories suivantes du *GHG Protocol* ont été exclues du calcul de l'empreinte carbone du Groupe (non concerné par ces catégories ou émissions négligeables / non significatives) :

- ◆ émissions liées aux transport et distribution - aval ;
- ◆ émissions liées aux transport et distribution - amont.

Les émissions liées aux Achats de Produits et de Services, y compris leur transport, sont prises en compte dans la catégorie achats de biens et services. Par conséquent, pour éviter toute double comptabilité, la catégorie transport et distribution aval est exclue du calcul de l'empreinte carbone du Groupe.

- ◆ transformation des produits vendus (Non applicable) ;
- ◆ fin de vie des produits vendus (Non applicable) ;
- ◆ exploitation des actifs loués (Non applicable).

Indicateur	Définition	Périmètre d'inclusion	Mode de calcul	Référence
Scope 1 Émissions de combustions fixes	Ces émissions correspondent aux consommations d'énergie sur les sites. Généralement, les types d'énergie concernés pour le Groupe sont le gaz, le fioul, le propane et le bois (chaudières biomasse).	Center Parcs, Pierre & Vacances France, Pierre & Vacances Espagne	Quantité d'énergie consommée multipliée par le facteur d'émission correspondant.	E1-6
Scope 1 Émissions de combustions mobiles	Ces émissions sont liées aux consommations de carburant des véhicules loués (location longue durée)	Center Parcs, Pierre & Vacances France, Pierre & Vacances Espagne, Corporate, maeva	Le kilométrage parcouru par le véhicule multiplié par le facteur d'émission correspondant.	E1-6
Scope 1 Émissions fugitives	Ces émissions sont liées aux fuites de liquides réfrigérants des installations de réfrigération (climatisation, chambres froides, cuisines, etc.).	Center Parcs, Pierre & Vacances France, Pierre & Vacances Espagne	Quantité de fluide multipliée par le facteur d'émission.	E1-6
Scope 1 Émissions biogéniques	Ces émissions concernent les chaudières à bois.	Center Parcs, Pierre & Vacances France	Quantité de bois en MWh consommée multipliée par le facteur d'émission correspondant.	E1-AR43
Émissions brutes de GES de Scope 2 « location-based »	Ces émissions sont liées aux consommations d'énergies sur les sites et au siège : électricité, réseaux de chaleur urbaine et géothermie. Aucun réseau de froid n'est utilisé au sein du Groupe.	Center Parcs, Pierre & Vacances France, Pierre & Vacances Espagne, Corporate, maeva	<i>Location-based</i> : émissions calculées selon les facteurs d'émission moyens du réseau électrique local. Quantité de consommation d'énergie multipliée par le facteur d'émission.	E1-6
Émissions brutes de GES de Scope 2 « market-based »	Ces émissions sont liées aux consommations d'énergies sur les sites et au siège : électricité, réseaux de chaleur urbaine et géothermie. Aucun réseau de froid n'est utilisé au sein du Groupe.	Center Parcs, Pierre & Vacances France, Pierre & Vacances Espagne, Corporate, maeva	<i>Market-based</i> : émissions calculées selon les caractéristiques de l'électricité achetée (contrats, garanties d'origine). Quantité de consommation d'énergie multipliée par le facteur d'émission.	E1-6
Scope 3 Achats de biens et services	Émissions liées aux produits et services achetés.	Center Parcs, Pierre & Vacances France, Pierre & Vacances Espagne, Corporate, maeva, Grand Projet	Dépense en milliers d'euros ou m ³ (l'eau achetée) multipliée par le facteur d'émission correspondant.	E1-6
Scope 3 Biens mobiliers	Émissions liées aux immobilisations.	Center Parcs, Pierre & Vacances France, Pierre & Vacances Espagne, Corporate, maeva, Grand Projet	Montant des dépenses multiplié par le facteur d'émission.	E1-6
Scope 3 Activités liées aux combustibles et à l'énergie	Émissions liées à l'amont de l'énergie achetée.	Center Parcs, Pierre & Vacances France, Pierre & Vacances Espagne, Corporate, maeva	La quantité d'émissions est calculée en multipliant la consommation par le facteur d'émission amont.	E1-6
Scope 3 Déchets produits lors des opérations	Émissions liées au traitement des déchets produits par l'entreprise lors de son activité.	Center Parcs, Pierre & Vacances France, Pierre & Vacances Espagne, Corporate, maeva	Quantité de déchets multipliée par le facteur d'émission.	E1-6

Indicateur	Définition	Périmètre d'inclusion	Mode de calcul	Référence
Scope 3 Déplacement professionnel	Émissions liées aux déplacements professionnels.	Center Parcs, Pierre & Vacances France, Pierre & Vacances Espagne, Corporate, maeva	Kilomètres parcourus par différents modes de transport multipliés par le facteur d'émission.	E1-6
Scope 3 Trajets domicile-travail des collaborateurs	Émissions liées aux trajets domicile-travail des employés.	Center Parcs, Pierre & Vacances France, Pierre & Vacances Espagne, Corporate, maeva	Kilomètres parcourus par différents modes de transport multipliés par le facteur d'émission.	E1-6
Scope 3 Utilisation des produits vendus	Émissions générées lors de l'utilisation des produits vendus par l'entreprise.	Pierre & Vacances France maeva	Nombre de nuitées vendues multiplié par le facteur d'émission.	E1-6
Scope 3 Franchises	Émissions indirectes liées aux activités des franchises exploitées sous la marque de l'entreprise.	Center Parcs Pierre & Vacances France maeva	Nombre de nuitées vendues multiplié par le facteur d'émission.	E1-6
Scope 3 Investissements	Émissions indirectes liées aux investissements détenus par l'entreprise (par exemple joint-venture).	Adagio	50 % des émissions CO ₂ eq des Scopes 1 et 2 correspondent aux investissements du Groupe PVCP dans le Scope 3.	E1-6
Scope 3 Transport des clients (hors GHG Protocol)	Émissions liées au transport des clients pour accéder aux produits ou services de l'entreprise.	Center Parcs Pierre & Vacances France Pierre & Vacances Espagne maeva	Kilomètres parcourus par différents modes de transport multipliés par le facteur d'émission.	
Scope 3 Restauration (hors GHG Protocol)	Émissions liées à la restauration sur sites.	Center Parcs Pierre & Vacances France Pierre & Vacances Espagne maeva	Chiffre d'affaires de la restauration sur site multiplié par le facteur d'émission.	
Intensité des GES (Émissions totales/CA) (avec Scope 2 « location-based »)	Émissions totales / chiffre d'affaires (Scope 2 location-based).	Center Parcs Pierre & Vacances France Pierre & Vacances Espagne maeva Adagio	Location-based : émissions calculées selon les facteurs d'émission moyens du réseau électrique local. Intensité GES = Émissions totales / Chiffre d'affaires	E1-6
Intensité des GES (Émissions totales/CA) (avec Scope 2 « market-based »)	Émissions totales / chiffre d'affaires (Scope 2 market-based).	Center Parcs, Pierre & Vacances France, Pierre & Vacances Espagne, maeva, Adagio	Market-based : émissions calculées selon les caractéristiques de l'électricité achetée (contrats, garanties d'origine). Intensité GES = Émissions totales / Chiffre d'affaires	E1-6

Location-based : émissions calculées selon les FE moyens du réseau électrique local

Market-based : émissions calculées selon les caractéristiques de l'électricité achetée (contrats, garanties d'origine).

Ces indicateurs sont présentés dans la partie Accélérer la transition écologique (4.3.1)

Pollution (E2)

Les indicateurs relatifs à la pollution ne sont pas publiés pour l'exercice de *reporting* en cours. Les informations nécessaires ne sont, à ce stade, ni disponibles ni suivies de manière systématique au sein des entités du Groupe. La mise en place des dispositifs de collecte et de suivi associé est en cours de structuration (4.3.2).

Consommation d'eau (E3-4)

- ♦ L'eau recyclée ou réutilisée correspond à l'eau filtrée et réinjectée dans les piscines Center Parcs via les systèmes d'osmose inversée. Cet indicateur n'est pas encore suivi sur les sites Pierre & Vacances au moment du *reporting* annuel. Le Groupe prévoit de mettre en place un processus de suivi dans le futur dans une logique d'amélioration continue.
- ♦ L'eau stockée correspond, pour Pierre & Vacances et Center Parcs, aux volumes d'eau présents dans les lacs susceptibles d'être utilisés à des fins d'irrigation. La matérialité du *reporting* de ces volumes, ainsi que la capacité de suivi associée, sont actuellement en cours d'évaluation.

Biodiversité (E4)

Les informations permettant de calculer le nombre et la superficie (ha) des sites détenus, loués ou gérés par Center Parcs et Pierre & Vacances, situés dans ou à proximité de zones protégées ou de zones clés pour la biodiversité (Natura 2000, sites UNESCO, *Key Biodiversity Areas*), proviennent de la *World Database on Protected Areas* (WDPA), mise à jour mensuellement par l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN) et le

Centre Mondial de Surveillance pour la Conservation de la Nature (UNEP-WCMC). En l'absence de consensus méthodologique, un site est considéré comme « à proximité » lorsqu'il se situe à moins de 2 500 mètres d'une zone protégée ou d'une zone clé pour la biodiversité.

Déchets (E5)

La collecte et la consolidation des données déchets concernent uniquement les sites Center Parcs pour les déchets d'exploitation (hors déchets de construction et de rénovation). Les Responsables Environnement transmettent chaque mois l'ensemble des informations nécessaires. En fin d'exercice, les prestataires de collecte fournissent un rapport annuel par pays et par site, indiquant les volumes collectés et les modes de traitement (recyclage, valorisation, élimination, etc.) par catégorie de déchets.

Ces données ne couvrent toutefois pas certains flux spécifiques (fumier/linier, literie), gérés par de petites filières qui ne disposent pas encore de *reporting* consolidé. Pour ces flux, des estimations conservatrices sont réalisées à partir des ratios fournis par les collecteurs de déchets locaux, comparés aux taux moyens observés au niveau national.

Les données déchets ne sont pas reportées sur le périmètre Pierre & Vacances. En effet sur les sites, la collecte des déchets est assurée directement par les municipalités. Ces dernières ne fournissent pas de suivi détaillé des quantités collectées, contrairement aux prestataires privés avec lesquels un *reporting* quantitatif peut être formalisé. Le Groupe travaille à l'identification de solutions permettant de collecter ces données.

4.5.3 Données gouvernance

4.5.3.1 Périmètre

Des différences de périmètre peuvent exister au sein de la thématique gouvernance (Achats, Démarche Clients, *Marketing*, Ethique, etc.). Dans ce cas, le périmètre retenu et les critères associés sont explicités dans chaque indicateur.

4.5.3.2 Collecte et outils

Les données relatives aux achats, à la satisfaction client et aux activités de construction sont directement fournies par les services compétents, chacun consolidant ses indicateurs pour les besoins de son propre pilotage. Ainsi, les sujets achats relèvent de la Direction Achats Groupe, tandis que la démarche client est suivie par les Services Qualité et Satisfaction Clients de chaque *Business Line*. Les sinistres clients sont quant à eux gérés par la Direction *Risks Management* & Assurances. Les données liées à l'activité et à la nature des offres sont produites par le Service *Marketing* & E-commerce Pierre & Vacances et par le Service RSE de Center Parcs. Les informations concernant les relations propriétaires émanent de la Direction du Développement & Asset Management (D&AM), tandis que celles relatives aux projets structurants proviennent de la Direction Grands Projets et de la Direction du Développement Center Parcs. Les thématiques éthique et anti-corruption sont pilotées par la Direction *Compliance* & Audit Interne et les pratiques de paiement sont suivies conjointement par la Direction Comptable, la Direction des Achats et la Direction Juridique.

4.5.3.3 Précisions méthodologiques

Achats

L'indicateur « part des fournisseurs de pays à risque dont la performance ESG a été auditée » est suivi par la Direction Achat Groupe. Sont considérés comme « pays à risque » les pays présentant un niveau de risque moyen, élevé ou très élevé en matière d'environnement, de droits humains et de santé/sécurité, conformément à l'indice ESG de *Global Risk Profile*. Pour être comptabilisé dans l'indicateur, un fournisseur identifié comme provenant d'un pays à risque doit avoir fait l'objet d'un audit ESG réalisé par un tiers indépendant. Ces audits doivent être renouvelés tous les cinq ans.

Net Promoteur Score (NPS)

Le *Net Promoter Score* (NPS) est suivi par les Services Qualité et Satisfaction Clients des *Business Lines* Pierre & Vacances, Center Parcs et maeva. Il mesure la proportion de clients promoteurs nets de la marque. Le score est calculé à partir de la question obligatoire : « Recommanderiez-vous « nom de la marque » à vos proches ? », posée sur une échelle de 0 à 10. Les promoteurs sont les clients ayant attribué une note de 9 ou 10 ; les détracteurs, ceux ayant donné une note de 0 à 6. Le NPS correspond à la différence entre le pourcentage de promoteurs et le pourcentage de détracteurs. Cet indicateur traduit le niveau global de recommandation de la marque.

Taux de conservation des baux

Correspond au nombre de baux renouvelés sur la période de *reporting*, incluant les signatures de renouvellement et les reconductions tacites. Il mesure la proportion de propriétaires qui maintiennent leur confiance dans l'exploitation de leur bien par le Groupe. Cet indicateur concerne les *Business Lines* Center Parcs, Pierre & Vacances et Adagio. Ces informations sont suivies par la Direction Développement & Asset Management.

Part de litiges avec les propriétaires

Correspond au nombre de litiges en cours durant l'année de *reporting* par rapport aux nombre de propriétaires. Cet indicateur concerne les *Business Lines* Center Parcs, Pierre & Vacances et Adagio. Ces informations sont suivies par la Direction Développement & Asset Management.

Informations liées aux indicateurs corruption (G1-3)

- ♦ Part des salariés des fonctions à risque couverts par des programmes de formation à la lutte contre la corruption : cet indicateur est suivi par la Direction *Compliance* & Audit Interne qui identifie les collaborateurs cibles pour la formation lutte anti-corruption et s'assure de la réalisation de la formation environ une fois tous les trois ans. Les fonctions à risque correspondent entre autres aux Directions Comptable, Financière, Achat et Commerciale.
- ♦ Nombre de condamnations pour violation des lois anti-corruption et anti-pot-de-vin et montant des amendes associées : ces indicateurs sont suivis par la Direction *Compliance* & Audit Interne et concernent toute condamnation par une instance juridique au cours de l'année de *reporting* liée à des litiges pour corruption.

Informations liées aux délais de paiement (G1-6)

- ♦ Délai moyen de paiement des fournisseurs : cet indicateur mesure le nombre moyen de jours effectifs dans l'entreprise pour régler une facture, calculé à partir de la date d'émission de la facture.
- ♦ Part de paiements conformes aux conditions de paiement standard : cet indicateur correspond à la proportion de paiements réalisés dans le respect des délais contractuels définis avec les fournisseurs.

Les indicateurs sont calculés sur la base des achats réalisés par les *Business Lines* Center Parcs Europe, Pierre & Vacances Europe, *Corporate*, maeva et Adagio. La base achats inclut l'ensemble des achats comptabilisés au cours de l'exercice, à l'exception des éléments suivants : les paiements par prélèvements automatiques (principalement énergie, télécommunications, etc.) ; les charges de loyers versés aux propriétaires dans le cadre de l'activité touristique du Groupe ; certains fournisseurs atypiques, principalement ceux faisant l'objet de règlements par avance sous forme d'acomptes et les factures saisies directement dans le logiciel *Systems, Applications and Products for data processing* (SAP). Ces exclusions, qui représentent 11,2 % de la base achats consolidée, permettent de recentrer l'analyse sur le processus de paiements des fournisseurs « classiques » du Groupe. Elles rendent ainsi l'information plus représentative de la réalité des délais de paiements pratiqués. Adagio représente 3,5% de la base achats retenue pour le calcul.

4.6 Lexique

ADEME : Agence de la Transition Écologique – établissement public français en charge de la transition écologique.

AFNOR : Association Française de Normalisation – organisme national de normalisation qui élabore et publie des normes volontaires, certifie des produits, services et systèmes, et accompagne les organisations dans leurs démarches qualité, environnement, sécurité et RSE.

ANB : *Agentschap voor Natuur en Bos* – Agence flamande pour la nature et les forêts, organisme public belge chargé de la gestion, de la protection et du développement des espaces naturels et forestiers.

ARS : Agence Régionale de Santé – autorité administrative française chargée de la mise en œuvre de la politique de santé dans les régions, incluant la surveillance sanitaire et le contrôle de la qualité de l'eau.

BAT-AEL : *Best Available Techniques – Associated Emission Levels* – niveaux d'émission associés aux meilleures techniques disponibles selon la directive IED.

BBCA : Bâtiment Bas Carbone – label français certifiant la performance carbone des bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie, incluant la construction, l'exploitation et la fin de vie.

BEE : Bâtiment à Énergie Environnementale – label de performance environnementale et énergétique pour les bâtiments, intégrant des critères de durabilité, d'efficacité énergétique et de respect de la biodiversité.

BEGOOD : Programme interne de bien-être au travail.

BIO : *Biodiversity and Ecosystems* – protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes (objectif de la Taxonomie de l'UE).

BREEAM : *Building Research Establishment Environmental Assessment Method* – méthode internationale d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments, attribuant un niveau de certification (*Pass, Good, Very Good, Excellent, Outstanding*).

CA : Conseil d'Administration – organe de gouvernance chargé de définir les orientations stratégiques, de superviser la gestion et de valider les politiques, notamment RSE et durabilité.

CAPEX : *Capital Expenditure* – dépenses d'investissement liées à l'acquisition, la construction ou l'amélioration d'actifs durables (bâtiments, équipements), incluant les projets de rénovation énergétique.

BCBR : *Country-by-Country Reporting* – obligation de déclaration pays par pays des activités, bénéfices et impôts, visant la transparence fiscale conformément aux normes OCDE et à la loi française.

CCA : *Climate Change Adaptation* – adaptation au changement climatique (objectif de la Taxonomie de l'UE)

CCM : *Climate Change Mitigation* – atténuation du changement climatique (objectif de la Taxonomie de l'UE)

CDP : *Carbon Disclosure Project* – organisation internationale mesurant et valorisant la transparence des entreprises sur le climat, l'eau et la biodiversité.

CE : *Circular Economy* – économie circulaire (objectif de la Taxonomie de l'UE)

CEE : Certificat d'Économie d'Énergie – dispositif français obligeant certains acteurs (fournisseurs d'énergie) à promouvoir des actions d'efficacité énergétique auprès des consommateurs, entreprises ou collectivités.

CMR : Cancérogène, Mutagène ou Reprotoxique – classification des substances chimiques présentant un risque pour la santé humaine, à éviter ou substituer dans les activités.

CODIR : Comité de Direction – instance de pilotage regroupant les dirigeants opérationnels du Groupe.

COMEX : Comité Exécutif – organe dirigeant chargé de la supervision stratégique et de la prise de décisions clés.

CP : Center Parcs – marque du Groupe proposant des séjours en cottages au cœur de la nature, avec activités, restauration et espaces aquatiques.

CPE : Center Parcs – périmètre regroupant les activités Center Parcs dans les pays européens.

CSE : Comité Social et Économique – instance représentative du personnel dans les entreprises françaises, dotée de compétences en matière économique, sociale et de conditions de travail.

CSRD : *Corporate Sustainability Reporting Directive* – directive européenne sur le reporting extra-financier.

CT : Court Terme – horizon temporel inférieur à un an dans le cadre des ESRS.

D&AM : Direction du Développement & de l'Asset Management

DEI : Diversité, Équité et Inclusion – cadre stratégique visant à promouvoir la diversité au sein des organisations, garantir l'équité des pratiques et favoriser un environnement inclusif pour tous les collaborateurs.

DG : Direction Générale – instance dirigeante chargée de la mise en œuvre de la stratégie et de la supervision opérationnelle du Groupe.

DGNB : *Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen* – label allemand de construction durable, évaluant la performance environnementale, économique et sociétale des bâtiments.

DIY : *Do It Yourself* – approche consistant à réaliser soi-même des objets ou projets, souvent utilisée dans des ateliers de sensibilisation RSE ou de créativité.

DOP : Direction des Opérations – entité en charge de la gestion opérationnelle des sites et de la mise en œuvre des politiques du Groupe.

DPO : Délégué à la Protection des Données – personne chargée de veiller au respect du RGPD et des réglementations locales sur la protection des données personnelles.

DNSH : *Do No Significant Harm* – principe garantissant l'absence d'impact environnemental significatif (Taxonomie UE).

DSI : Direction des Systèmes d'Information.

DUERP : Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels – document réglementaire recensant les risques pour la santé et la sécurité des travailleurs et les mesures de prévention associées.

EEE : Espace Économique Européen – zone économique réunissant les pays de l'Union européenne ainsi que l'Islande, le Liechtenstein et la Norvège, permettant la libre circulation des personnes, des biens, des services et des capitaux.

EFrag : *European Financial Reporting Advisory Group* – organisme européen chargé de développer les normes de *reporting* de durabilité (ESRS) et de conseiller la Commission européenne.

EIVP : Évaluation d'Impact sur la Vie Privée – analyse des risques pour la protection des données personnelles dans le cadre d'un projet ou traitement.

ENPS : *Employee Net Promoter Score* – indicateur mesurant la satisfaction et l'engagement des collaborateurs.

ERC : Éviter, Réduire, Compenser – séquence réglementaire française visant à limiter les impacts environnementaux des projets sur la biodiversité.

ESG : Environnement, Social et Gouvernance.

ESRS : *European Sustainability Reporting Standards* – normes européennes de *reporting* de durabilité, définies par l'EFrag dans le cadre de la CSRD.

EVP : *Employee Value Proposition* – promesse employeur définissant l'expérience et les avantages offerts aux collaborateurs.

FAQ : Foire Aux Questions – document regroupant les réponses aux questions fréquentes sur un sujet donné.

FDS : Fiche de Données de Sécurité – document réglementaire décrivant les propriétés, risques et précautions d'emploi d'une substance chimique.

FE : Facteur d'émission – coefficient permettant de convertir une donnée d'activité (kWh, litres consommés, kilomètres parcourus, tonnes de déchets, etc.) en émissions de gaz à effet de serre (CO₂e).

GEPP : Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels – accord visant à cartographier les métiers et accompagner les collaborateurs.

GES : Gaz à Effet de Serre.

GHG : *Greenhouse Gas* – gaz à effet de serre contribuant au réchauffement climatique (CO₂, CH₄, N₂O, etc.).

GIEC : Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat – référence scientifique mondiale sur le climat.

GRP : *Global Risk Profile* – indice international évaluant le niveau de risque RSE d'un pays.

ICP : Indicateur Clé de Performance – métrique utilisée pour mesurer l'atteinte d'un objectif stratégique ou opérationnel.

IFRS : *International Financial Reporting Standards* – normes comptables internationales utilisées pour la préparation des états financiers.

IPC : *Inter-Process Communication*, système de gestion coordonnant la communication et le partage de ressources entre processus, via des mécanismes comme mémoire partagée, messages, sémaphores et sockets, afin d'assurer sécurité, synchronisation et efficacité sur une ou plusieurs machines.

IRO : Impacts, Risques et Opportunités – analyse intégrée dans le *reporting* CSRD pour identifier les enjeux matériels d'une organisation.

ISO : *International Organization for Standardization* – organisation internationale de normalisation qui élabore des normes volontaires (ex. ISO 14001, ISO 50001).

KYC : *Know Your Customer*, système de vérification d'identité des clients

LMS : *Learning Management System* – plateforme de formation.

LPO : Ligue pour la Protection des Oiseaux – association française de protection de la biodiversité, partenaire de certaines actions du Groupe.

LT : Long Terme – horizon temporel supérieur à cinq ans dans le cadre des ESRS.

MT : Moyen Terme – horizon temporel allant jusqu'à cinq ans dans le cadre des ESRS.

MTD : Meilleures Techniques Disponibles – dans le contexte des obligations industrielles (directive IED / BAT-AEL).

N.C : Non Communiqué

NF : Norme Française – norme certifiée par l'AFNOR.

NR : Numérique Responsable – démarche visant à réduire l'impact environnemental et social des technologies numériques.

OCDE : Organisation de Coopération et de Développement Économiques – lignes directrices internationales en économie et droits humains.

ODD : Objectifs de Développement Durable – 17 objectifs définis par l'ONU pour répondre aux enjeux mondiaux de développement durable.

OFB : Office Français de la Biodiversité – établissement public chargé de la préservation et de la restauration de la biodiversité en France.

OIT : Organisation Internationale du Travail – agence onusienne définissant les normes internationales du travail et promouvant les droits fondamentaux au travail.

ONG : Organisation Non Gouvernementale – entité à but non lucratif agissant dans des domaines d'intérêt public (environnement, droits humains, etc.).

ONU : Organisation des Nations Unies.

OPEX : *Operating Expenditure* – dépenses d'exploitation liées au fonctionnement courant d'un site ou d'une activité.

PBT : Persistant, Bioaccumulable et Toxique – classification des substances chimiques présentant un risque environnemental élevé.

PCS : Pouvoir Calorifique Supérieur – quantité totale d'énergie libérée lors de la combustion complète d'un combustible.

PGE : Plan de Gestion Écologique – gestion écologique des sites.

PMD : Plastiques, Métaux et Cartons à Boisson – catégorie de déchets recyclables collectés séparément dans certains pays.

PME : Petite et Moyenne Entreprise – catégorie d'entreprises caractérisées par un effectif inférieur à 250 collaborateurs et un chiffre d'affaires annuel inférieur à 50 M€ ou un total de bilan inférieur à 43 M€.

PPC : *Pollution Prevention and Control* — prévention et contrôle de la pollution (objectif de la Taxonomie de l'UE)

PPE : Plan de Prévention des Expositions – document définissant les mesures de prévention des risques liés à l'exposition à des substances dangereuses.

PV : Pierre & Vacances – marque du Groupe proposant des séjours en résidences de tourisme à la mer, à la montagne ou à la campagne.

PVE : Pierre & Vacances Europe – périmètre regroupant les activités Pierre & Vacances dans les pays européens.

QVCT : Qualité de Vie et Conditions de Travail.

R&D : Recherche et Développement.

RDD : Rapport de Durabilité

REACH : *Registration, Evaluation, Authorisation and Restriction of Chemicals* – règlement européen visant à sécuriser la fabrication, la mise sur le marché et l'utilisation des substances chimiques dans l'Union européenne, en évaluant leurs dangers potentiels et en encadrant leur usage.

RGPD : Règlement Général sur la Protection des Données – règlement européen encadrant le traitement des données personnelles.

RLC : *ReInvention Leaders Community* – communauté interne de managers et leaders du Groupe, animant la transformation stratégique.

RQTH : Reconnaissance de la Qualité de Travailleur Handicapé – statut permettant à une personne en situation de handicap de bénéficier de dispositifs spécifiques d'insertion et de maintien dans l'emploi.

RSSI : Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information – personne chargée de la protection des systèmes informatiques contre les menaces et incidents.

SAP : Système, Applications et Produits – progiciel de gestion intégré utilisé pour le pilotage des processus internes.

SAPIN II : Loi française relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique.

SBTi : *Science Based Targets initiative* – initiative définissant des trajectoires de réduction d'émissions cohérentes avec la science.

SDG : *Sustainable Development Goals* – les 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU.

SEDD : Semaine Européenne du Développement Durable – événement annuel promouvant les initiatives en faveur du développement durable.

SHE : *Safety, Health & Environment* – politique intégrée de sécurité, santé et environnement.

SIG : Système d'Information Géographique – utilisé dans les PGE.

SIRH : Système d'Information des Ressources Humaines.

SME : Système de Management Environnemental – dispositif structuré de gestion des impacts environnementaux d'une organisation.

SMIC : Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance – salaire minimum légal en France.

SRR : *Semestrial Risk Report* – rapport semestriel de suivi des risques.

SSP : *Shared Socioeconomic Pathways* – scénarios socio-économiques utilisés dans les analyses climatiques.

STPA : Secteur du Travail Protégé et Adapté – structures employant des personnes en situation de handicap dans un cadre adapté.

SVHC : *Substances of Very High Concern* – substances extrêmement préoccupantes au sens du règlement REACH.

UE : Union Européenne – organisation politique et économique de 27 États membres.

UICN : Union Internationale pour la Conservation de la Nature – organisation internationale dédiée à la conservation de la nature et des ressources naturelles.

UNEPLMS : Programme des Nations Unies pour l'Environnement – *Large Marine Ecosystems* – initiative visant la protection des grands écosystèmes marins.

UNEP-WCMC : *United Nations Environment Programme – World Conservation Monitoring Centre* – centre mondial rattaché au Programme des Nations Unies pour l'Environnement, chargé de produire, consolider et diffuser des données sur la biodiversité et les zones protégées, notamment via la base WDPA.

UNITAR : *United Nations Institute for Training and Research* – institut de formation et de recherche des Nations Unies.

URD : *Universal Registration Document* – document d'enregistrement universel regroupant les informations financières et extra-financières d'une entreprise.

VPVB : *Very Persistent and Very Bioaccumulative* – substances très persistantes et très bioaccumulables, présentant un risque environnemental élevé.

WAAT : *We Are All Together* – programme interne Center Parcs favorisant les échanges inter-sites et la cohésion des équipes.

WAAHFM : *We Are All Happy Family Makers* – communauté interne Center Parcs dédiée à la culture du service et à l'expérience client.

WDPA : *World Database on Protected Areas* – base de données mondiale des zones protégées, gérée par l'UICN et l'UNEP-WCMC.

WTR : *Water and Marine Resources* – gestion durable des ressources en eau et marines (objectif de la Taxonomie de l'UE).

4.7 Annexes

Appendix I : Exigence de publication au titre des ESRS couvertes par la déclaration relative à la durabilité de l'entreprise

Exigence de publication	Sections RDD	Incorporé par référence
ESRS 2 – INFORMATIONS GÉNÉRALES À PUBLIER		
BP-1 — Base générale pour la préparation des états de durabilité	4.1.1.1 Périmètre du rapport de durabilité	
BP-2 — Publication d'informations relatives à des circonstances particulières	4.1.1.2 Informations générales à propos du rapport de durabilité	
GOV-1 — Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance	4.1.2.3 Le rôle des organes de Gouvernance 4.2.1 Développer le capital humain	Chapitre 3
GOV-2 — Informations transmises aux organes d'administration, de direction et de surveillance de l'entreprise et enjeux de durabilité traités par ces organes	4.1.2.3 Le rôle des organes de Gouvernance	
GOV-3 — Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation		Chapitre 3
GOV-4 — Déclaration sur la vigilance raisonnable	4.1.4.1 Déclaration sur le devoir de vigilance	
GOV-5 — Gestion des risques et contrôles internes concernant l'information en matière de durabilité		Chapitre 2
SBM-1 — Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur	4.1.2 Stratégie, chaîne de valeur et Gouvernance	Chapitre 1
SBM-2 — Intérêts et points de vue des parties prenantes	4.1.2.1 Un Groupe engagé pour un tourisme à impact positif	
SBM-3 — Impacts, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique	4.1.3.1 Analyse de double matérialité du Groupe Parties « Impact, risque et opportunité » de tous les sujets matériels	
IRO-1 — Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels	4.1.3.2 Méthodologie de l'analyse de la double matérialité	
IRO-2 — Exigences de publication au titre des ESRS couvertes par l'état de durabilité de l'entreprise	4.7 Annexe	
ESRS E1 – CHANGEMENT CLIMATIQUE		
ESRS 2 SBM-3 — Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	4.3.1.1 Stratégie climatique et gestion des IRO correspondants	
E1-1 — Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique	4.3.1.2 Atténuer le changement climatique en réduisant l'empreinte carbone	
E1-2 — Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci	4.3.1.2 Atténuer le changement climatique en réduisant l'empreinte carbone	
E1-3 — Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique	4.3.1.2 Atténuer le changement climatique en réduisant l'empreinte carbone	
E1-4 — Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci	4.3.1.2 Atténuer le changement climatique en réduisant l'empreinte carbone	
E1-5 — Consommation d'énergie et mix énergétique	4.3.1.3 Maîtriser et réduire les consommations d'énergie	
E1-6 — Émissions brutes de GES des Scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES	4.3.1 Accélérer la transition écologique	
E1-7 — Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone	Ne concerne pas le Groupe	

Exigence de publication	Sections RDD	Incorporé par référence
E1-8 — Tarification interne du carbone	Ne concerne pas le Groupe	
E1-9 — Effets financiers attendus des risques physiques et de transition matériels et opportunités potentielles liées au climat	4.3.1.6 Approche du Groupe concernant la Taxonomie Européenne	
ESRS E2 – POLLUTION		
ESRS 2 SBM-3 — Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	4.3.2.1 Prévenir la pollution de l'eau 4.3.2.2 Maîtriser les rejets de substances polluantes	
E2-1 — Politiques en matière de pollution	4.3.2.1 Prévenir la pollution de l'eau	
E2-2 — Actions et ressources relatives à la pollution	4.3.2.1 Prévenir la pollution de l'eau	
E2-3 — Cibles en matière de pollution	4.3.2.1 Prévenir la pollution de l'eau	
E2-4 — Pollution de l'air, de l'eau et des sols	4.3.2.1 Prévenir la pollution de l'eau	
E2-5 — Substances préoccupantes et substances extrêmement préoccupantes	4.3.2.2 Maîtriser les rejets de substances polluantes	
E2-6 — Effets financiers attendus d'impacts, risques et opportunités liés à la pollution	Non matériel pour le Groupe	
ESRS E3 – RESSOURCES HYDRIQUES ET MARINES		
ESRS 2 SBM-3 — Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	4.3.3 Protéger les ressources en eau	
E3-1 — Politiques en matière de ressources hydriques et marines	4.3.3 Protéger les ressources en eau	
E3-2 — Actions et ressources relatives aux ressources hydriques et marines	4.3.3 Protéger les ressources en eau	
E3-3 — Cibles en matière de ressources hydriques et marines	4.3.3 Protéger les ressources en eau	
E3-4 — Consommation d'eau	4.3.3 Protéger les ressources en eau	
E3-5 — Effets financiers attendus des impacts, risques et opportunités liés aux ressources hydriques et marines	4.3.3 Protéger les ressources en eau	
ESRS E4 – BIODIVERSITÉ ET ÉCOSYSTÈMES		
ESRS 2 SBM-3 — Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	4.3.4.1 S'engager en faveur de la préservation de la biodiversité 4.3.4.2 Offrir une expérience de vacances tournée vers la nature	
E4-1 — Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle économique	4.3.4.1 S'engager en faveur de la préservation de la biodiversité	
E4-2 — Politiques relatives à la biodiversité et aux écosystèmes	4.3.4.1 S'engager en faveur de la préservation de la biodiversité	
E4-3 — Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes	4.3.4.1 S'engager en faveur de la préservation de la biodiversité 3.4.2 Offrir une expérience de vacances tournée vers la nature	
E4-4 — Cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes	4.3.4.1 S'engager en faveur de la préservation de la biodiversité 3.4.2 Offrir une expérience de vacances tournée vers la nature	
E4-5 — Indicateurs d'impact concernant l'altération de la biodiversité et des écosystèmes	4.3.4.1 S'engager en faveur de la préservation de la biodiversité	

Exigence de publication	Sections RDD	Incorporé par référence
E4-6 — Effets financiers attendus des risques et opportunités liés à la biodiversité et aux écosystèmes	Non matériel pour le Groupe	
ESRS E5 – UTILISATION DES RESSOURCES ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE		
ESRS 2 SBM-3 — Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	4.3.5 Améliorer la gestion des déchets	
E5-1 — Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire	4.3.5 Améliorer la gestion des déchets	
E5-2 — Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	4.3.5 Améliorer la gestion des déchets	
E5-3 — Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	4.3.5 Améliorer la gestion des déchets	
E5-4 — Flux de ressources entrants	Non matériel pour le Groupe	
E5-5 — Flux de ressources sortants	4.3.5 Améliorer la gestion des déchets	
E5-6 — Effets financiers attendus des impacts, risques et opportunités liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	Non matériel pour le Groupe	
ESRS S1 – PERSONNEL DE L'ENTREPRISE		
ESRS 2 SBM-3 — Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	4.2.1.1 Agir pour de meilleures conditions de travail 4.2.1.2 Favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs 4.2.1.3 Garantir la santé et sécurité de tous 4.2.1.4 Instaurer un dialogue social de qualité	
S1-1 — Politiques concernant le personnel de l'entreprise	4.2.1.1 Agir pour de meilleures conditions de travail 4.2.1.2 Favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs 4.2.1.3 Garantir la santé et sécurité de tous	
S1-2 — Processus de dialogue avec le personnel de l'entreprise et ses représentants au sujet des impacts	4.2.1.4 Instaurer un dialogue social de qualité	
S1-3 — Processus de réparation des impacts négatifs et canaux permettant au personnel de l'entreprise de faire part de ses préoccupations	4.2.1.4 Instaurer un dialogue social de qualité	
S1-4 — Actions concernant les impacts matériels sur le personnel de l'entreprise, approches visant à gérer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles concernant le personnel de l'entreprise, et efficacité de ces actions	4.2.1.1 Agir pour de meilleures conditions de travail 4.2.1.2 Favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs 4.2.1.3 Garantir la santé et sécurité de tous 4.2.1.4 Instaurer un dialogue social de qualité	
S1-5 — Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels	4.2.1.1 Agir pour de meilleures conditions de travail 4.2.1.2 Favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs 4.2.1.3 Garantir la santé et sécurité de tous 4.2.1.4 Instaurer un dialogue social de qualité	
S1-6 — Caractéristiques des collaborateurs de l'entreprise	4.2.1 Développer le capital humain (Contexte) 4.2.1.4 Instaurer un dialogue social de qualité	
S1-7 — Caractéristiques des non-salariés assimilés au personnel de l'entreprise	4.2.1 Développer le capital humain (Contexte)	
S1-8 — Couverture des négociations collectives et dialogue social	4.2.1.4 Instaurer un dialogue social de qualité	

Exigence de publication	Sections RDD	Incorporé par référence
S1-9 — Indicateurs de diversité	4.2.1.2 Favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs	
S1-10 — Salaires décents	Non matériel pour le Groupe	
S1-11 — Protection sociale	4.2.1.1 Agir pour de meilleures conditions de travail 4.2.1.3 Garantir la santé et sécurité de tous	
S1-12 — Personnes handicapées	4.2.1.2 Favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs	
S1-13 — Indicateurs de formation et de développement des compétences	4.2.1.2 Favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs	
S1-14 — Indicateurs de santé et de sécurité	4.2.1.3 Garantir la santé et sécurité de tous	
S1-15 — Indicateurs d'équilibre entre vie professionnelle et vie privée	4.2.1.2 Favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs	
S1-16 — Indicateurs de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale)	4.2.1.2 Favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs	
S1-17 — Cas, plaintes et impacts graves sur les droits de l'homme	4.2.1.3 Garantir la santé et sécurité de tous	
ESRS S2 – TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR		
ESRS 2 SBM-3 -Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	4.2.1.1 Agir pour de meilleures conditions de travail 4.2.1.2 Favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs 4.2.1.3 Garantir la santé et sécurité de tous 4.2.1.4 Instaurer un dialogue social de qualité 4.4.1.3 Promouvoir des pratiques éthiques et responsables	
S2-1 — Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur	4.2.1 Développer notre capital humain (Contexte)	
S2-2 — Processus de dialogue avec les travailleurs de la chaîne de valeur au sujet des impacts	4.2.1 Développer notre capital humain (Contexte) 4.2.1.3 Garantir la santé et sécurité de tous	
S2-3 — Processus visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations	4.2.1 Développer notre capital humain (Contexte) 4.2.1.2 Favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs 4.2.1.3 Garantir la santé et sécurité de tous	
S2-4 — Actions concernant les impacts matériels sur les travailleurs de la chaîne de valeur, approches visant à gérer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, et efficacité de ces actions	4.2.1 Développer notre capital humain (Contexte) 4.2.1.2 Favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs 4.2.1.3 Garantir la santé et sécurité de tous 4.4.1.3 Promouvoir des pratiques éthiques et responsables	
S2-5 — Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels	4.2.1.1 Agir pour de meilleures conditions de travail 4.2.1.2 Favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs 4.2.1.3 Garantir la santé et sécurité de tous 4.2.1.4 Instaurer un dialogue social de qualité	
ESRS S3 – COMMUNAUTÉS AFFECTÉES		
ESRS 2 SBM-3 -Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	4.2.2 Contribuer au dynamisme des territoires	
S3-1 — Politiques relatives aux communautés affectées	4.2.2 Contribuer au dynamisme des territoires	
S3-2 — Processus de dialogue avec les communautés affectées au sujet des impacts	4.2.2 Contribuer au dynamisme des territoires	

Exigence de publication	Sections RDD	Incorporé par référence
S3-3 — Processus visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux communautés affectées de faire part de leurs préoccupations	4.2.2 Contribuer au dynamisme des territoires	
S3-4 — Actions concernant les impacts matériels sur les communautés affectées, approches visant à gérer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles concernant les communautés affectées, et efficacité de ces actions	4.2.2 Contribuer au dynamisme des territoires	
S3-5 — Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, au développement des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels	4.2.2 Contribuer au dynamisme des territoires	
ESRS S4 – CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX		
ESRS 2 SBM-3 – Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	4.2.3.2 Proposer des séjours accessibles 4.2.3.3 Affirmer l'engagement responsable du Groupe 4.4.1.3 Promouvoir des pratiques éthiques et responsables	
S4-1 — Politiques relatives aux consommateurs et aux utilisateurs finaux	4.2.3.1 Être à l'écoute des clients	
S4-2 — Processus de dialogue avec les consommateurs et utilisateurs finaux au sujet des impacts	4.2.3.1 Être à l'écoute des clients	
S4-3 — Processus visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finaux de faire part de leurs préoccupations	4.2.3.1 Être à l'écoute des clients	
S4-4 — Actions concernant les impacts matériels sur les consommateurs et utilisateurs finaux, approches visant à gérer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles concernant les consommateurs et utilisateurs finaux, et efficacité de ces actions	4.2.3.2 Proposer des séjours accessibles 4.2.3.3 Affirmer l'engagement responsable du Groupe	
S4-5 — Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels	4.2.3.2 Proposer des séjours accessibles 4.2.3.3 Affirmer l'engagement responsable du Groupe	
ESRS G1 – GOUVERNANCE ET CULTURE D'ENTREPRISE		
G1-1 — Politiques en matière de conduite des affaires et culture d'entreprise	4.2.1.2 Favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs 4.4.1.1 Prendre en compte le bien-être animal 4.4.1.2 Développer une relation fournisseur durable et des achats plus responsables 4.4.1.3 Promouvoir des pratiques éthiques et responsables	
G1-2 — Gestion des relations avec les fournisseurs	4.4.1.2 Développer une relation fournisseur durable et des achats plus responsables	
G1-3 — Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin	4.4.1.3 Promouvoir des pratiques éthiques et responsables	
G1-4 — Cas de corruption ou de versement de pots-de-vin	4.4.1.3 Promouvoir des pratiques éthiques et responsables	
G1-5 — Influence politique et activités de lobbying	Non matériel pour le Groupe	
G1-6 — Pratiques en matière de paiement	4.4.1.2 Développer une relation fournisseur durable et des achats plus responsables	

Appendix II : Datapoints découlant d'autres législations européennes

Exigences de publication et points de données liés	Section correspondante	Référence SFDR (1)	Référence pilier 3 (2)	Référence règlement sur les indices de référence (3)	Référence loi européenne sur le climat (4)
ESRS 2 GOV-1 Mixité au sein des organes de gouvernance paragraphe 21, point d)	Chapitre 3 4.2.1.2 Favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs	Indicateur n° 13, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission (5) ;	
ESRS 2 GOV-1 Pourcentage d'administrateurs indépendants paragraphe 21, point e)	Chapitre 3			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission	
ESRS 2 GOV-4 Déclaration sur la diligence raisonnable paragraphe 30	4.1.4.1 Déclaration sur le devoir de vigilance	Indicateur n° 10, tableau 3, annexe I			
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées aux combustibles fossiles paragraphe 40, point d) i)	Non concerné	Indicateur n° 4, tableau 1, annexe I	Article 449 bis du règlement (UE) no- 575/2013 ; Règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission (6), Tableau 1 : Informations qualitatives sur le risque environnemental et tableau 2 : Informations qualitatives sur le risque social	Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission	
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées à la fabrication de produits chimiques paragraphe 40, point d) ii)	Non concerné	Indicateur n° 9, tableau 2, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission	
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées à des armes controversées paragraphe 40, point d) iii)	Non concerné	Indicateur n° 14, tableau 1, annexe I		Article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818 (7), annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816	
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées à la culture et à la production de tabac paragraphe 40, point d) iv)	Non concerné			Règlement délégué (UE) 2020/1818, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe II.	

Exigences de publication et points de données liés	Section correspondante	Référence SFDR (1)	Référence pilier 3 (2)	Référence règlement sur les indices de référence (3)	Référence loi européenne sur le climat (4)
ESRS E1-1 Plan de transition pour atteindre la neutralité climatique d'ici à 2050 paragraphe 14	4.3.1.2 Atténuer le changement climatique en réduisant l'empreinte carbone				Article 2, paragraphe 1, du règlement (UE) 2021/1119
ESRS E1-1 Entreprises exclues des indices de référence « accord de Paris » paragraphe 16, point g)	Non concerné		Article 449 bis Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 1 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Article 12, paragraphe 1, points d) à g), et article 12, paragraphe 2, du règlement délégué (UE) 2020/2018	
ESRS E1-4 Objectifs de réduction des émissions de GES paragraphe 34	4.3.1 Accélérer la transition écologique	Indicateur n° 4, tableau 2, annexe I	Article 449 bis Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 3 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : métriques d'alignement	Article 6 du règlement délégué (UE) 2020/1818	
ESRS E1-5 Consommation d'énergie produite à partir de combustibles fossiles ventilée par source d'énergie (uniquement les secteurs ayant une forte incidence sur le climat) paragraphe 38	4.3.1 Accélérer la transition écologique	Indicateur n° 5, tableau 1, et indicateur n° 5, tableau 2, annexe I			
ESRS E1-5 Consommation d'énergie et mix énergétique paragraphe 37	4.3.1.3 Maîtriser et réduire les consommations d'énergie	Indicateur n° 5, tableau 1, annexe I			
ESRS E1-5 Intensité énergétique des activités dans les secteurs à fort impact climatique paragraphe 40 à 43	4.3.1.3 Maîtriser et réduire les consommations d'énergie	Indicateur n° 6, tableau 1, annexe I			

Exigences de publication et points de données liés	Section correspondante	Référence SFDR (1)	Référence pilier 3 (2)	Référence règlement sur les indices de référence (3)	Référence loi européenne sur le climat (4)
ESRS E1-6 Émissions de GES brutes de périmètres 1, 2 ou 3 et émissions totales de GES paragraphe 44	4.3.1 Accélérer la transition écologique	Indicateurs n° 1 et n° 2, tableau 1, annexe I	Article 449 <i>bis</i> du règlement (UE), n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 1 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Article 5, paragraphe 1, article 6 et article 8, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	
ESRS E1-6 Intensité des émissions de GES brutes paragraphes 53 à 55	4.3.1 Accélérer la transition écologique	Indicateur n° 3, tableau 1, annexe I	Article 449 <i>bis</i> du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 3 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : métriques d'alignement	Article 8, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	
ESRS E1-7 Absorptions de GES et crédits carbone paragraphe 56	Non concerné				Article 2, paragraphe 1, du règlement (UE) 2021/1119
ESRS E1-9 Exposition du portefeuille de l'indice de référence à des risques physiques liés au climat paragraphe 66	4.3.1.6 Approche du Groupe concernant la Taxonomie Européenne			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1818, annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816	
ESRS E1-9 Désagrégation des montants monétaires par risque physique aigu et chronique paragraphe 66, point a)	4.3.1.6 Approche du Groupe concernant la Taxonomie Européenne		Article 449 <i>bis</i> du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, paragraphes 46 et 47, modèle 5 : Portefeuille bancaire – Risque physique lié au changement climatique : expositions soumises à un risque physique.		
ESRS E1-9 Emplacement des actifs importants exposés à un risque physique significatif paragraphe 66, point c)					

Exigences de publication et points de données liés	Section correspondante	Référence SFDR (1)	Référence pilier 3 (2)	Référence règlement sur les indices de référence (3)	Référence loi européenne sur le climat (4)
ESRS E1-9 Ventilation de la valeur comptable des actifs immobiliers de l'entreprise par classe d'efficacité énergétique paragraphe 67, point c)	4.3.1.6 Approche du Groupe concernant la Taxonomie Européenne		Article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, paragraphe 34, modèle 2 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Prêts garantis par des biens immobiliers — Efficacité énergétique des sûretés		
ESRS E1-9 Degré d'exposition du portefeuille aux opportunités liées au climat paragraphe 69	4.3.1.6 Approche du Groupe concernant la Taxonomie Européenne			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1818 de la Commission	
ESRS E2-4 Quantité de chaque polluant énuméré dans l'annexe II du règlement E-PRTR (registre européen des rejets et des transferts de polluants) rejetés dans l'air, l'eau et le sol, paragraphe 28	4.3.2.2 Maîtriser les rejets de substances polluantes	Indicateur n° 8, tableau 1, annexe I ; indicateur n° 2, tableau 2, annexe I, indicateur n° 1, tableau 2, annexe I ; indicateur n° 3, tableau 2, annexe I			
ESRS E3-1 Ressources aquatiques et marines, paragraphe 9	4.3.3 Protéger les ressources en eau	Indicateur n° 7, tableau 2, annexe I			
ESRS E3-1 Politique en la matière paragraphe 13	4.3.3 Protéger les ressources en eau	Indicateur n° 8, tableau 2, annexe I			
ESRS E3-1 Pratiques durables en ce qui concerne les océans et les mers paragraphe 14	4.3.3 Protéger les ressources en eau	Indicateur n° 12, tableau 2, annexe I			
ESRS E3-4 Pourcentage total d'eau recyclée et réutilisée paragraphe 28, point c)	4.3.3 Protéger les ressources en eau	Indicateur n° 6.2, tableau 2, annexe I			

Exigences de publication et points de données liés	Section correspondante	Référence SFDR (1)	Référence pilier 3 (2)	Référence règlement sur les indices de référence (3)	Référence loi européenne sur le climat (4)
ESRS E3-4 Consommation d'eau totale en m ³ par rapport au chiffre d'affaires généré par les activités propres paragraphe 29	4.3.3 Protéger les ressources en eau	Indicateur n° 6.1, tableau 2, annexe I			
ESRS 2- IRO 1 – E4 paragraphe 16, point a) i	4.3.4 Préserver la biodiversité et sensibiliser les clients à la nature	Indicateur n° 7, tableau 1, annexe I			
ESRS 2- IRO 1 – E4 paragraphe 16, point b)	4.3.4 Préserver la biodiversité et sensibiliser les clients à la nature	Indicateur n° 10, tableau 2, annexe I			
ESRS 2- IRO 1 – E4 paragraphe 16, point c)	4.3.4 Préserver la biodiversité et sensibiliser les clients à la nature	Indicateur n° 14, tableau 2, annexe I			
ESRS E4-2 Pratiques ou politiques foncières/ agricoles durables paragraphe 24, point b)	Non concerné	Indicateur n° 11, tableau 2, annexe I			
ESRS E4-2 Pratiques ou politiques durables en ce qui concerne les océans/mers paragraphe 24, point c)	Non concerné	Indicateur n° 12, tableau 2, annexe I			
ESRS E4-2 Politiques de lutte contre la déforestation paragraphe 24, point d)	Non concerné	Indicateur n° 15, tableau 2, annexe I			
ESRS E5-5 Déchets non recyclés paragraphe 37, point d)	4.3.5 Améliorer la gestion des déchets	Indicateur n° 13, tableau 2, annexe I			
ESRS E5-5 Déchets dangereux et déchets radioactifs paragraphe 39	Non concerné	Indicateur n° 9, tableau 1, annexe I			
ESRS 2- SBM3 – S1 Risque de travail forcé paragraphe 14, point f)	Non concerné	Indicateur n° 13, tableau 3, annexe I			
ESRS 2- SBM3 – S1 Risque d'exploitation d'enfants par le travail paragraphe 14, point g)	Non concerné	Indicateur n° 12, tableau 3, annexe I			

Exigences de publication et points de données liés	Section correspondante	Référence SFDR (1)	Référence pilier 3 (2)	Référence règlement sur les indices de référence (3)	Référence loi européenne sur le climat (4)
ESRS S1-1 Engagements à mener une politique en matière des droits de l'homme paragraphe 20	4.1.4.2 Droits humains	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I			
ESRS S1-1 Politiques de diligence raisonnable sur les questions visées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail, paragraphe 21	4.1.4.1 Déclaration sur le devoir de vigilance			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission	
ESRS S1-1 Processus et mesures de prévention de la traite des êtres humains paragraphe 22	4.1.4.2 Droits humains	Indicateur n° 11, tableau 3, annexe I			
ESRS S1-1 Politique de prévention ou système de gestion des accidents du travail paragraphe 23	4.2.1.3 Garantir la santé et la sécurité de tous	Indicateur n° 1, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission	
ESRS S1-3 Mécanismes de traitement des différends ou des plaintes paragraphe 32, point c)	4.4.1.3 Promouvoir des pratiques éthiques et responsables	Indicateur n° 5, tableau 3, annexe I			
ESRS S1-14 Nombre de décès et nombre et taux d'accidents liés au travail paragraphe 88, points b) et c)	4.2.1.3 Garantir la santé et la sécurité de tous	Indicateur n° 2, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission	
ESRS S1-14 Nombre de jours perdus pour cause de blessures, d'accidents, de décès ou de maladies paragraphe 88, point e)	4.2.1.3 Garantir la santé et la sécurité de tous	Indicateur n° 3, tableau 3, annexe I			
ESRS S1-16 Écart de rémunération entre hommes et femmes non corrigé paragraphe 97, point a)	4.2.1.2 Favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs	Indicateur n° 12, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816	

Exigences de publication et points de données liés	Section correspondante	Référence SFDR (1)	Référence pilier 3 (2)	Référence règlement sur les indices de référence (3)	Référence loi européenne sur le climat (4)
ESRS S1-16 Ratio de rémunération excessif du Directeur Général paragraphe 97, point b)		Indicateur no 8, tableau 3, annexe I			Chapitre 3
ESRS S1-17 Cas de discrimination paragraphe 103, point a)	4.2.1.2 Favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs	Indicateur no 7, tableau 3, annexe I			
ESRS S1-17 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE paragraphe 104, point a)	4.1.4.2 Droits humains	Indicateurs n° 10, tableau 1, et indicateur n° 14, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	
ESRS 2- SBM3 – S2 Risque important d'exploitation d'enfants par le travail ou de travail forcé dans la chaîne de valeur paragraphe 11, point b)	Non concerné	Indicateurs n° 12 et n° 13, tableau 3, annexe I			
ESRS S2-1 Engagements à mener une politique en matière des droits de l'homme paragraphe 17	4.1.4.2 Droits humains	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I			
ESRS S2-1 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur paragraphe 18	4.2.1 Développer le capital humain	Indicateurs n° 11 et n° 4, tableau 3, annexe I			
ESRS S2-1 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE paragraphe 19	4.1.4.2 Droits humains	Indicateurs n° 10, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 Article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	
ESRS S2-1 Politiques de diligence raisonnable sur les questions visées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail, paragraphe 19	4.1.4.1 Déclaration sur le devoir de vigilance			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816	

Exigences de publication et points de données liés	Section correspondante	Référence SFDR (1)	Référence pilier 3 (2)	Référence règlement sur les indices de référence (3)	Référence loi européenne sur le climat (4)
ESRS S2-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme recensés en amont ou en aval de la chaîne de valeur paragraphe 36	4.1.4.2 Droits humains	Indicateurs n° 14, tableau 3, annexe I			
ESRS S3-1 Engagements à mener une politique en matière de droits de l'homme paragraphe 16	4.1.4.2 Droits humains	Indicateurs n° 9, tableau 3, annexe I, et indicateurs n° 11, tableau 1, annexe I			
ESRS S3-1 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, des principes de l'OIT et/ou des principes directeurs de l'OCDE paragraphe 17	4.1.4.2 Droits humains	Indicateurs n° 10, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 Article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	
ESRS S3-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme paragraphe 36	4.1.4.2 Droits humains	Indicateurs n° 14, tableau 3, annexe I			
ESRS S4-1 Politiques en matière de consommateurs et d'utilisateurs finals paragraphe 16	4.2.3 Associer les clients aux actions du Groupe	Indicateurs n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I			
ESRS S4-1 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE paragraphe 17	4.1.4.2 Droits humains	Indicateurs n° 10, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 Article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	
ESRS S4-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme paragraphe 35	4.1.4.2 Droits humains	Indicateurs n° 14, tableau 3, annexe I			
ESRS G1-1 Convention des Nations unies contre la corruption paragraphe 10, point b)	4.4.1.3 Promouvoir des pratiques éthiques et responsables	Indicateurs n° 15, tableau 3, annexe I			

Exigences de publication et points de données liés	Section correspondante	Référence SFDR (1)	Référence pilier 3 (2)	Référence règlement sur les indices de référence (3)	Référence loi européenne sur le climat (4)
ESRS G1-1 Protection des lanceurs d'alerte paragraphe 10, point d)	4.4.1.3 Promouvoir des pratiques éthiques et responsables	Indicateurs n° 6, tableau 3, annexe I			
ESRS G1-4 Amendes pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption paragraphe 24, point a)	4.4.1.3 Promouvoir des pratiques éthiques et responsables	Indicateurs n° 17, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816	
ESRS G1-4 Normes de lutte contre la corruption et les actes de corruption paragraphe 24, point b)	4.4.1.3 Promouvoir des pratiques éthiques et responsables	Indicateurs n° 16, tableau 3, annexe I			

4.8 Rapport d'assurance

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 30 septembre 2025

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

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaire aux comptes de la société Pierre et Vacances. Il porte sur les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 30 septembre 2025 et incluses dans le rapport de gestion et présentées dans le chapitre 4 « Rapport de Durabilité » figurant dans le document d'enregistrement universel (ci-après le « Rapport de Durabilité »).

En application de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, la société Pierre et Vacances est tenue d'inclure les informations précitées au sein d'une section distincte de son rapport de gestion. Ces informations ont été établies dans un contexte de première application des articles précités caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes, le recours à des estimations significatives, l'absence de pratiques et de cadre établis notamment pour l'analyse de double matérialité ainsi que par un dispositif de contrôle interne évolutif. Elles permettent de comprendre les impacts de l'activité du groupe sur les enjeux de durabilité, ainsi que la manière dont ces enjeux influent sur l'évolution des affaires du groupe, de ses résultats et de sa situation. Les enjeux de durabilité comprennent les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise.

En application du II de l'article L. 821-54 du code précité, notre mission consiste à mettre en œuvre les travaux nécessaires à l'émission d'un avis, exprimant une assurance limitée, portant sur :

- ♦ la conformité aux exigences découlant des normes d'information en matière de durabilité adoptées par la Commission européenne en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 (ci après ESRS pour *European Sustainability Reporting Standards*) du processus mis en œuvre par Pierre et Vacances pour déterminer les informations publiées, qui incluent, lorsque l'entité y est soumise, l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail ;

- ♦ la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de Durabilité avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS ; et
- ♦ le respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

L'exercice de cette mission est réalisé en conformité avec les règles déontologiques, y compris d'indépendance, et les règles de qualité prescrites par le Code de commerce.

Il est également régi par les lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit « Mission de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 ».

Dans les trois parties distinctes du rapport qui suivent, nous présentons, pour chacun des axes de notre mission, la nature des vérifications que nous avons opérées, les conclusions que nous en avons tirées, et, à l'appui de ces conclusions, les éléments qui ont fait l'objet, de notre part, d'une attention particulière et les diligences que nous avons mises en œuvre au titre de ces éléments. Nous attirons votre attention sur le fait que nous n'exprimons pas de conclusion sur ces éléments pris isolément et qu'il convient de considérer que les diligences explicitées s'inscrivent dans le contexte global de la formation des conclusions émises sur chacun des trois axes de notre mission.

Enfin, lorsqu'il nous semble nécessaire d'attirer votre attention sur une ou plusieurs informations en matière de durabilité fournies par Pierre et Vacances dans son rapport de gestion, nous formulons un paragraphe d'observation(s).

Limites de notre mission

Notre mission ayant pour objectif d'exprimer une assurance limitée, la nature (choix des techniques de contrôle) des travaux, leur étendue (amplitude), et leur durée, sont moindres que ceux nécessaires à l'obtention d'une assurance raisonnable.

En outre, cette mission ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de Pierre et Vacances, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS sur la pertinence des choix opérés par Pierre et Vacances en termes de plans d'action, de cibles, de politiques, d'analyses de scénarios et de plans de transition.

Elle permet cependant d'exprimer des conclusions concernant le processus de détermination des informations en matière de durabilité publiées, les informations elles-mêmes, et les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, quant à l'absence d'identification ou, au contraire, l'identification, d'erreurs, omissions ou incohérences d'une importance telle qu'elles seraient susceptibles d'influencer les décisions que pourraient prendre les lecteurs des informations objet de nos vérifications.

Notre mission ne porte pas sur les éventuelles données comparatives.

Conformité aux exigences découlant des normes ESRS du processus mis en œuvre par Pierre et Vacances pour déterminer les informations publiées, qui incluent l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail.

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- ◆ le processus défini et mis en œuvre par Pierre et Vacances incluant l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail lui a permis, conformément aux ESRS, d'identifier et d'évaluer ses impacts, risques et opportunités liés

aux enjeux de durabilité, et d'identifier ceux de ces impacts, risques et opportunités matériels qui ont conduit à la publication des informations en matière de durabilité du Rapport de Durabilité ; et

- ◆ les informations fournies sur ce processus sont également conformes aux ESRS.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité du processus mis en œuvre par Pierre et Vacances avec les ESRS.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par Pierre et Vacances pour déterminer les informations publiées.

Concernant l'identification des parties prenantes

Nous avons pris connaissance de l'analyse réalisée par Pierre et Vacances pour identifier :

- ◆ les parties prenantes, qui peuvent affecter les entités du périmètre des informations ou peuvent être affectées par elles, par leurs activités et relations d'affaires directes ou indirectes dans la chaîne de valeur ;
- ◆ les principaux utilisateurs des états de durabilité (y compris les principaux utilisateurs des états financiers).

Dans cette perspective, nous nous sommes entretenus avec la direction et les personnes concernées et avons inspecté la documentation disponible au titre du processus d'identification des parties prenantes.

En particulier, nous avons :

- ◆ apprécié la cohérence des principales parties prenantes identifiées par Pierre et Vacances avec la nature de ses activités et son implantation géographique, en tenant compte de ses relations d'affaires et de sa chaîne de valeur ;
- ◆ exercé notre esprit critique pour apprécier le caractère représentatif des parties prenantes identifiées par Pierre et Vacances ;
- ◆ apprécié le caractère approprié de la description donnée dans la section « 1.2.1.3 Dialoguer avec toutes les parties prenantes » du Rapport de Durabilité,

Concernant l'identification des impacts, risques et opportunités

Nous avons notamment pris connaissance du processus mis en œuvre par Pierre et Vacances concernant l'identification des impacts (négatifs ou positifs), risques et opportunités (« IRO »), réels ou potentiels, en lien avec les enjeux de durabilité mentionnés dans le paragraphe AR 16 des « Exigences d'application » de la norme ESRS 1 et ceux qui sont spécifiques à Pierre et Vacances, tel que présenté dans la section « 1.3 Impacts, risques et opportunités de la stratégie RSE du Groupe » du Rapport de Durabilité.

Nous avons également apprécié le périmètre retenu pour l'identification des IRO, notamment par rapport au périmètre des comptes consolidés.

Nous avons pris connaissance de la cartographie réalisée par Pierre et Vacances des IRO identifiés, incluant notamment la description de leur répartition dans les activités propres et la chaîne de valeur, ainsi que de leur horizon temporel (court, moyen

ou long terme) et apprécié sa cohérence avec notre connaissance du groupe.

En particulier, nous avons apprécié :

- ♦ l'approche utilisée par Pierre et Vacances pour recueillir les informations au titre des filiales ;
- ♦ la manière dont Pierre et Vacances a considéré la liste des sujets de durabilité énumérés par la norme ESRS 1 (AR 16) dans son analyse ;
- ♦ la cohérence des IRO actuels et potentiels identifiés par Pierre et Vacances, notamment ceux qui lui sont spécifiques, car non couverts ou insuffisamment couverts par les normes ESRS avec notre connaissance de Pierre et Vacances ;
- ♦ la façon dont Pierre et Vacances a pris en considération les différents horizons temporels notamment s'agissant des enjeux climatiques.

Concernant l'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière

Nous avons pris connaissance, par entretien avec la direction et inspection de la documentation disponible, du processus d'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière mis en œuvre par Pierre et Vacances, et apprécié sa conformité au regard des critères définis par la norme ESRS 1.

Nous avons pris connaissance du processus décisionnel mis en place par Pierre et Vacances dans l'évaluation des matérialités d'impact et financière, et apprécié la présentation qui en est faite dans la section « 1.3.2 Méthodologie de l'analyse de la double matérialité » du Rapport de Durabilité.

Nous avons notamment apprécié la façon dont Pierre et Vacances a établi et appliqué les critères de matérialité de l'information définis par la norme ESRS 1, y compris relatifs à la fixation de seuils, pour déterminer les informations matérielles publiées :

- ♦ au titre des indicateurs relatifs aux IRO matériels identifiés conformément aux normes ESRS thématiques concernées ;
- ♦ au titre des informations spécifiques à Pierre et Vacances.

Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de Durabilité avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, y compris aux ESRS :

- ♦ les renseignements fournis permettent de comprendre les modalités de préparation et de gouvernance des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de Durabilité, y compris les modalités de détermination des informations relatives à la chaîne de valeur et les exemptions de divulgation retenues ;
- ♦ la présentation de ces informations en garantit la lisibilité et la compréhensibilité ;

- ♦ le périmètre retenu par Pierre et Vacances relativement à ces informations est approprié ; et
- ♦ sur la base d'une sélection, fondée sur notre analyse des risques de nonconformité des informations fournies et des attentes de leurs utilisateurs, ces informations ne présentent pas d'erreurs, omissions ou incohérences importantes, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité des informations en

matière de durabilité incluses dans le Rapport de Durabilité, avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée cidessus, nous attirons votre attention sur l'introduction de la section « 5 Note méthodologique » du Rapport de Durabilité, qui évoque les limites rencontrées dans le cadre de la première année de mise en œuvre

de la directive européenne dite CSRD, ainsi que sur la section « 5.1.3 Précisions méthodologiques » qui détaille notamment l'exclusion de Pierre et Vacances en Espagne du périmètre des indicateurs de santé et sécurité.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Informations fournies en application des normes environnementales (ESRS E1 à E5)

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS des informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1), figurant dans la section « 3.1 Accélérer la transition écologique (ESRS E1) » du Rapport de Durabilité.

Nos diligences ont notamment consisté à :

- ♦ mener des entretiens avec la direction et les personnes responsables concernées, en particulier, la direction RSE, pour s'enquérir du processus adopté par Pierre et Vacances pour produire ces informations et les apprécier, en particulier la description des politiques, actions et cibles mises en place par Pierre et Vacances ;
- ♦ définir et mettre en œuvre des procédures analytiques adaptées, sur la base de ces informations et de notre connaissance de Pierre et Vacances ;
- ♦ apprécier le caractère approprié de l'information présentée dans le paragraphe précité du Rapport de Durabilité et sa cohérence d'ensemble avec notre connaissance de Pierre et Vacances.

En ce qui concerne les informations publiées au titre des émissions de gaz à effet de serre (« GES »), nous avons également :

- ♦ apprécié la cohérence du périmètre considéré pour l'empreinte carbone du groupe avec le périmètre des états financiers consolidés et la chaîne de valeur amont et aval ;
- ♦ pris connaissance du protocole d'établissement de l'inventaire des émissions de GES utilisé par Pierre et Vacances pour évaluer la présentation de ses émissions de GES ;

- ♦ mis en œuvre des procédures analytiques ;
- ♦ réalisé certains tests spécifiques :

- apprécié, sur la base de tests, les facteurs d'émission utilisés et le calcul des conversions afférentes ainsi que les hypothèses de calcul et d'extrapolation pour les postes les plus significatifs, compte tenu de l'incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées ;
- rapproché, pour les données directement mesurables, telles que la consommation d'énergie liée aux émissions des scopes 1 et 2, sur la base de tests, les données sous-jacentes servant à l'évaluation des émissions de GES avec les pièces justificatives ;
- vérifié l'exactitude arithmétique des calculs servant à établir ces informations.

S'agissant du plan de transition pour l'atténuation du changement climatique décrit dans le Rapport de Durabilité, nos travaux ont également consisté à :

- ♦ apprécier si les informations publiées au titre du plan de transition répondent aux prescriptions d'ESRS E1 et décrivent de manière appropriée les hypothèses structurantes sous-tendant ce plan, étant précisé que nous n'avons pas à nous prononcer sur le caractère approprié ou le niveau d'ambition des objectifs de ce plan de transition ;
- ♦ prendre connaissance des leviers de décarbonation identifiés par l'entreprise sur les scopes 1 et 2 et apprécier la cohérence des estimations de leur contribution quantitative à la réalisation des cibles de réduction des émissions de GES.

Informations fournies en application des normes sociales (ESRS S1 à S4)

Les informations publiées au titre du personnel de l'entreprise (ESRS S1) figurent au paragraphe « 2.1 Développer le capital humain (ESRS S1 & S2) » du Rapport de Durabilité.

Nos principales diligences sur ces informations ont consisté à :

- ♦ prendre connaissance de l'information en matière de durabilité au titre du personnel de l'entreprise intégrée dans la section précitée du Rapport de Durabilité ;
- ♦ comparer les informations présentées à celles attendues compte tenu de l'analyse de double matérialité réalisée par Pierre et Vacances, et en particulier de la matérialité des enjeux et des impacts, risques et opportunités identifiés par Pierre et Vacances ;

- ♦ mettre en œuvre des procédures consistant à examiner la consolidation des données ;
- ♦ définir et mettre en œuvre des procédures analytiques adaptées à l'information concernée. Ces diligences ont notamment porté sur les indicateurs quantitatifs relatifs aux effectifs, à la santé et la sécurité, à la diversité et à l'écart salarial femmes / hommes ;
- ♦ examiner la conformité des justificatifs avec les informations correspondantes sur une sélection d'informations.

Respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier le processus mis en œuvre par Pierre et Vacances pour déterminer le caractère éligible et aligné des activités des entités comprises dans la consolidation.

Ils ont également consisté à vérifier les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, ce qui implique la vérification :

- ♦ de la conformité aux règles de présentation de ces informations qui en garantissent la lisibilité et la compréhensibilité ;
- ♦ sur la base d'une sélection, de l'absence d'erreurs, omissions ou incohérences importantes dans les informations fournies, c'est à dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Concernant le caractère éligible des activités

Des informations concernant le caractère éligible des activités figurent dans la section « 3.6.2 Analyse de l'éligibilité » du Rapport de Durabilité.

Nous avons apprécié, par entretien et par inspection de la documentation afférente, la conformité de l'analyse de Pierre et Vacances sur le caractère éligible de l'ensemble de ses activités au regard des critères définis par les annexes des actes délégués complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil.

Concernant les indicateurs clés de performance et les informations qui les accompagnent

Les indicateurs clés de performance et les informations qui les accompagnent figurent dans le Rapport de Durabilité.

S'agissant des totaux de chiffre d'affaires, CapEx et OpEx (les dénominateurs), présentés dans les tableaux réglementaires, nous avons examiné les rapprochements réalisés par Pierre et Vacances avec les données issues de la comptabilité ayant servi de base à l'établissement des états financiers.

S'agissant des autres montants composant les différents indicateurs d'activités éligibles (les numérateurs), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques.

Enfin, nous avons apprécié la cohérence des informations figurant dans la partie « 3.6 Approche du Groupe concernant la taxonomie européenne » du Rapport de Durabilité avec les autres informations en matière de durabilité du rapport de gestion.

Paris-La Défense, le 19 décembre 2025

Le Commissaire aux Comptes

ERNST & YOUNG Audit
Sébastien Huet



ÉTATS FINANCIERS 5

5.1	Analyse des résultats consolidés	198	5.3	Analyse des résultats de la Société	271
5.1.1	Comptes IFRS et Reporting opérationnel	198	5.3.1	Situation de l'activité de la Société	271
5.1.2	Résultats du Groupe selon le Reporting opérationnel	202	5.3.2	Évolution de l'activité	271
5.1.3	Perspectives	209	5.3.3	Évolution de la structure bilancielle	272
5.1.4	Contrats importants	209	5.3.4	Perspectives d'avenir	272
5.2	États financiers consolidés	210	5.3.5	Filiales et participations	273
5.2.1	Compte de résultat consolidé	210	5.3.6	Affectation du résultat	274
5.2.2	État du résultat global	211	5.3.7	Rappel des dividendes distribués	274
5.2.3	Bilan consolidé	212	5.3.8	Dépenses non déductibles fiscalement	274
5.2.4	Tableau des flux de trésorerie consolidé	214	5.3.9	Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	275
5.2.5	Tableau de variation des capitaux propres consolidés	215	5.3.10	Informations sur les délais de paiement	276
5.2.6	Notes annexes aux comptes consolidés	216	5.4	États financiers sociaux	277
5.2.7	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	266	5.4.1	Compte de résultat	277
			5.4.2	Bilan	279
			5.4.3	Annexe aux comptes sociaux	281
			5.4.4	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	305

5.1 Analyse des résultats consolidés

5.1.1 Comptes IFRS et Reporting opérationnel

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

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

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

La charge de loyers est remplacée par des intérêts financiers et par la charge d'amortissement linéaire sur la durée de location du droit d'utilisation. Les économies de loyer obtenues des bailleurs ne sont pas reconnues au compte de résultat, mais viennent en déduction de la valeur du droit d'utilisation et de l'obligation locative, minorant d'autant les amortissements et les frais financiers restant à comptabiliser sur la durée résiduelle des baux ;

- ◆ annuler, dans les comptes consolidés, une quote-part du chiffre d'affaires et de la plus-value au titre des cessions réalisées dans le cadre des opérations immobilières avec des tiers (compte tenu des droits de location détenus par le Groupe).

Afin de refléter la réalité opérationnelle des métiers du Groupe et la lisibilité de leur performance, la communication financière du Groupe, en ligne avec le Reporting opérationnel tel que suivi par le Management, continue d'intégrer proportionnellement les résultats des co-entreprises et n'intègre pas l'application de la norme IFRS 16.

Par ailleurs, les résultats du Groupe sont présentés selon les secteurs opérationnels suivants, définis conformément à la norme IFRS 8 ⁽¹⁾ :

- ◆ **Center Parcs**, regroupant l'exploitation des Domaines commercialisés sous les marques Center Parcs, Sunparks et Villages Nature®, et les activités de construction / rénovation d'actifs touristiques et de commercialisation immobilière ;
- ◆ **Pierre & Vacances**, regroupant l'activité touristique réalisée en France et en Espagne sous la marque Pierre & Vacances et l'activité de la Direction de l'Asset management ⁽²⁾ ;
- ◆ **maeva**, plateforme de distribution et services, opérant les marques maeva.com, Campings maeva, maeva Home, La France du Nord au Sud, Vacansoleil et Parcel Tiny House;

- ◆ **Adagio**, regroupant l'exploitation des résidences urbaines prises à bail par le Groupe et confiées en mandat de gestion à la joint-venture Adagio SAS, ainsi que l'exploitation des sites directement pris à bail par la joint-venture ;

- ◆ un secteur opérationnel regroupant la **Direction des Grands Projets** ⁽³⁾ et **Senioriales** ⁽⁴⁾ ;

- ◆ le secteur opérationnel **Corporate** regroupant essentiellement les activités de Holding.

Pour rappel, le Reporting opérationnel du Groupe est présenté en Note 5 – Informations par secteur opérationnel de l'annexe aux comptes consolidés annuels. Un tableau de réconciliation avec les états financiers primaires est présenté ci-après.

Indicateurs alternatifs de performance (IAP)

L'analyse des performances opérationnelles du Groupe repose sur les indicateurs alternatifs de performance présentés ci-après. Ceux-ci ont été déterminés dans le cadre de la planification budgétaire et du Reporting du Groupe, en interne et en externe. Le Groupe estime que ces indicateurs sont pertinents pour les utilisateurs des états financiers pour comprendre de façon adéquate la performance du Groupe, notamment sur le plan opérationnel.

Les principaux IAP utilisés dans la communication financière du Groupe sont les suivants :

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

(1) Secteurs opérationnels définis conformément à la norme IFRS 8. Se reporter au Document d'enregistrement universel, page 184, déposé auprès de l'AMF le 23 décembre 2024 et disponible sur le site Internet du Groupe : www.groupepvcp.com

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

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

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

Tableaux de réconciliation Reporting opérationnel/Comptes IFRS

Compte de résultat

(en millions d'euros)	FY 2025 Reporting opérationnel	Retraitements IFRS 11	Incidence IFRS 16	FY 2025 IFRS
Chiffre d'affaires	1 946,2	- 67,6	- 12,0	1 866,6
Achats et services extérieurs	- 1 232,2	+ 40,1	+ 416,0	- 776,1
<i>Dont coûts des ventes des actifs immobiliers</i>	- 62,2	-	+ 12,0	- 50,2
<i>Dont loyers propriétaires</i>	- 474,2	+ 15,4	+ 401,3	- 57,6
Charges de personnel	- 502,2	+ 16,9	- 1,0	- 486,3
Autres charges et produits d'exploitation	- 8,6	+ 0,9	- 2,9	- 10,6
Dotations / reprises amort. et provisions	- 93,8	+ 2,2	- 241,8	- 333,5
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	109,4	- 7,6	+ 158,2	260,0
EBITDA ajusté	181,1	- 9,1	+ 400,0	572,1
Autres charges et produits opérationnels	- 25,6	+ 1,2	+ 1,0	- 23,4
Charges et produits financiers	- 15,3	+ 0,2	- 176,8	- 192,0
QP résultat sociétés mises en équivalence	0,2	+ 5,9	- 0,6	5,4
Impôts sur les résultats	- 28,1	-	+ 11,4	- 16,6
RÉSULTAT NET	40,6	- 0,3	- 6,8	33,5

(en millions d'euros)	FY 2024 Reporting opérationnel	Retraitements IFRS 11	Incidence IFRS 16	FY 2024 IFRS
Chiffre d'affaires	1 913,0	- 70,6	- 24,5	1 818,0
Achats et services extérieurs	- 1 239,4	+ 43,6	+ 419,9	- 775,9
<i>Dont coûts des ventes des actifs immobiliers</i>	- 64,9	-	+ 24,5	- 40,5
<i>Dont loyers propriétaires</i>	- 454,5	+ 7,5	+ 394,9	- 52,2
Charges de personnel	- 480,1	+ 16,0	- 0,6	- 464,7
Autres charges et produits d'exploitation	7,1	- 0,4	+ 1,1	7,8
Dotations / reprises amort. et provisions	- 94,0	+ 1,6	- 238,5	- 330,9
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	106,6	- 9,8	+ 157,5	254,3
EBITDA ajusté	174,3	- 10,8	+ 395,9	559,4
Autres charges et produits opérationnels	- 29,9	+ 0,6	- 0,1	- 29,5
Charges et produits financiers	- 16,0	- 0,3	- 189,0	- 205,2
QP résultat sociétés mises en équivalence	0,3	+ 8,0	+ 0,4	8,7
Impôts sur les résultats	- 32,4	+ 0,8	+ 30,8	- 0,7
RÉSULTAT NET	28,7	- 0,7	- 0,4	27,5

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2024/2025 en normes IFRS s'élève à 1 866,6 millions d'euros, à comparer à 1 818,0 millions d'euros en 2023/2024, soit une croissance de + 2,7 %, portée par les activités touristiques. Ces performances sont liées à la fois à une hausse des prix moyens de vente et du nombre de nuits vendues. Le résultat net du Groupe s'élève à + 33,5 millions

d'euros, intégrant notamment, au-delà de l'EBITDA de 572,1 millions d'euros, des dotations nettes aux amortissements et provisions pour (333,5) millions d'euros, des charges financières pour (192,0) millions d'euros, et d'autres charges opérationnelles pour (23,4) millions d'euros.

Bilan

(en millions d'euros)	30 septembre 2025	Incidence IFRS 16	30 septembre 2025
	Reporting opérationnel		IFRS
Écarts d'acquisition	146,1	-	146,1
Immobilisations nettes	541,0	- 9,3	531,7
Actifs en location financement/Droits d'utilisation	95,3	+ 2 326,5	2 421,8
EMPLOIS	782,4	+ 2 317,2	3 099,6
Fonds propres	306,6	- 648,8	- 342,2
Provisions pour risques et charges	51,1	-	51,1
Dette financière nette	- 45,4	-	- 45,4
Dette liée aux actifs en loc. fin./Obligations locatives	125,2	+ 3 078,9	3 204,1
BFR et autres	344,9	- 112,9	232,0
RESSOURCES	782,4	+ 2 317,2	3 099,6

(en millions d'euros)	30 septembre 2024	Incidence IFRS 16	30 septembre 2024
	Reporting opérationnel		IFRS
Écarts d'acquisition	142,5	-	142,5
Immobilisations nettes	514,6	- 3,7	510,9
Actifs en location financement/Droits d'utilisation	93,4	+ 2 343,5	2 436,9
EMPLOIS	750,5	+ 2 339,8	3 090,3
Fonds propres	260,4	- 641,3	- 380,9
Provisions pour risques et charges	52,5	- 0,3	52,2
Dette financière nette	- 33,0	-	- 33,0
Dette liée aux actifs en loc. fin./Obligations locatives	113,1	+ 3 087,0	3 200,1
BFR et autres	357,5	- 105,6	251,9
RESSOURCES	750,5	+ 2 339,8	3 090,3

Le bilan IFRS du Groupe fait notamment apparaître une amélioration des fonds propres de + 38,7 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent, enregistrant notamment le bénéfice de l'exercice de 33,5 millions d'euros. Les fonds propres

demeurent négatifs au 30 septembre 2025 en raison de l'incidence de la norme IFRS 16, celle-ci ayant été appliquée selon la méthode rétrospective.

Tableau de flux de trésorerie

(en millions d'euros)	FY 2025 Reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	FY 2025 IFRS
Capacité d'auto-financement après intérêts financiers et impôts	+ 108,6	+ 227,1	+ 335,7
Variation du besoin en fonds de roulement	- 13,3	- 1,1	- 14,4
Flux provenant de l'activité	+ 95,3	+ 226,0	+ 321,3
Investissements nets liés à l'exploitation	- 96,0	-	- 96,0
Investissements nets financiers	+ 22,7	-	+ 22,7
Cession de filiales	- 4,5	-	- 4,5
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	+ 0,6	-	+ 0,6
Flux affectés aux investissements	- 77,2	-	- 77,2
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS	+ 18,2	+ 226,0	+ 244,2
Augmentation de capital en numéraire	+ 0,1	-	+ 0,1
Dividendes versés	-	-	-
Variation des emprunts et des dettes	- 7,1	+ 5,4	- 1,6
Autres flux liés aux opérations de financement	- 0,3	- 231,4	- 231,7
FLUX AFFECTÉS AU FINANCEMENT	- 7,3	- 226,0	- 233,3
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	+ 10,9	-	+ 10,9

(en millions d'euros)	FY 2024 Reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	FY 2024 IFRS
Capacité d'auto-financement après intérêts financiers et impôts	+ 99,1	+ 206,4	+ 305,5
Variation du besoin en fonds de roulement	- 19,5	- 0,1	- 19,6
Flux provenant de l'activité	+ 79,6	+ 206,3	+ 285,9
Investissements nets liés à l'exploitation	- 90,3	-	- 90,3
Investissements nets financiers	+ 7,2	-	+ 7,2
Cession de filiales	- 32,5	+ 1,2	- 31,3
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	+ 2,1	-	+ 2,1
Flux affectés aux investissements	- 113,5	+ 1,2	- 112,3
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS	- 33,9	+ 207,5	- 173,6
Augmentation de capital en numéraire	+ 0,1	-	+ 0,1
Dividendes versés	- 0,2	-	- 0,2
Variation des emprunts et des dettes	- 347,5	+ 4,3	- 343,2
Autres flux liés aux opérations de financement	- 0,2	- 211,8	- 212,0
FLUX AFFECTÉS AU FINANCEMENT	- 347,8	- 207,5	- 555,3
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	- 381,8	-	- 381,8

Les flux de trésorerie font apparaître une variation positive de la trésorerie de 10,9 millions d'euros au cours de l'exercice 2024/2025, à comparer à une variation négative de 381,8 millions d'euros au cours de l'exercice 2023/2024 (liée notamment au remboursement par anticipation de la dette de restructuration du Groupe).

La ressource de trésorerie générée au cours de l'exercice provient des flux dégagés par l'activité (+ 321,3 millions d'euros), qui couvrent l'intégralité de la consommation de trésorerie liée à la variation des obligations locatives IFRS 16 (- 231,7 millions d'euros) et à l'investissement (- 77,2 millions d'euros).

5.1.2 Résultats du Groupe selon le Reporting opérationnel

5.1.2.1 Chiffre d'affaires économique (i.e. selon le Reporting opérationnel)

(en millions d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024	Évolution
Center Parcs	1 189,3	1 154,2	+ 3,0 %
Tourisme	1 158,5	1 119,0	+ 3,5 %
Hébergement	900,3	873,3	+ 3,1 %
Autres activités touristiques	258,2	245,7	+ 5,1 %
Autres	30,9	35,2	- 12,4 %
Pierre & Vacances	397,1	384,7	+ 3,2 %
Hébergement	324,7	313,5	+ 3,6 %
Autres activités touristiques	72,3	71,2	+ 1,7 %
Adagio	238,5	230,1	+ 3,7 %
Hébergement	214,0	205,9	+ 3,9 %
Autres activités touristiques	24,5	24,1	+ 1,6 %
maeva	80,7	72,6	+ 11,1 %
Autres activités touristiques	80,7	72,6	+ 11,1 %
Grands Projets & Senioriales	39,3	70,2	- 44,0 %
Corporate	1,2	1,3	- 6,9 %
TOTAL GROUPE	1 946,2	1 913,0	+ 1,7 %
CA économique Tourisme	1 874,8	1 806,3	+ 3,8 %
Hébergement	1 439,1	1 392,7	+ 3,3 %
Autres activités touristiques	435,7	413,6	+ 5,3 %
CA économique Autres	71,4	106,7	- 33,1 %

Chiffre d'affaires économique Tourisme

Le chiffre d'affaires des marques du Groupe est en hausse de + 3,8 % sur l'ensemble de l'exercice (à 1 874,8 millions d'euros), bénéficiant à la fois d'une croissance du chiffre d'affaires hébergement (+ 3,3 %) et d'une hausse du chiffre d'affaires des autres activités touristiques ⁽¹⁾ (+ 5,3 %, dont + 11,1 % sur maeva et + 4,7 % pour les activités sur sites, croissance supérieure à celle de l'hébergement, illustrant une proposition d'offre toujours plus expérientielle).

Chiffre d'affaires Hébergement

Le chiffre d'affaires hébergement s'élève à 1 439,1 millions d'euros, en croissance de + 3,3 % par rapport à l'exercice précédent. Cette croissance est liée à la fois à la hausse des prix moyens de vente (+ 2,4 %), portée par les investissements de premiumisation des sites, et du nombre de nuits vendues (+ 0,9 %). Le taux d'occupation moyen sur l'exercice s'établit à 74,1 % (+ 0,1 point) et le RevPar progresse de 2,8 %.

(1) Chiffre d'affaires liées aux activités sur sites (restauration, animations, boutiques, prestations de service...), honoraires de syndic & multipropriété, franchises et mandats de gestion, marges de commercialisation et chiffre d'affaires réalisé par la Business Line maeva.

Évolution des KPI opérationnels

	RevPar		Prix moyen de vente (par nuit, pour un hébergement)		Nombre de nuits vendues		Taux d'occupation	
	(en euros HT)	Var % N-1	(en euros HT)	Var % N-1	Unités	Var % N-1	%	Var pts N-1
Center Parcs	140,9	+ 2,4 %	189,9	+ 4,1 %	4 740 162	- 1,0 %	74,2 %	- 1,2 pt
Pierre & Vacances	82,3	+ 2,5 %	124,4	+ 2,1 %	2 611 016	+ 1,4 %	73,0 %	- 0,3 pt
Adagio	82,6	+ 4,5 %	109,8	- 1,1 %	1 948 602	+ 5,1 %	75,7 %	+ 3,9 pts
TOTAL EXERCICE 2024/2025	111,3	+ 2,8 %	154,7	+ 2,4 %	9 299 780	+ 0,9 %	74,1 %	+ 0,1 PT

Sur l'exercice 2024/2025, l'activité est en croissance sur l'ensemble des marques :

♦ Pierre & Vacances : + 3,6 %

La progression de l'activité est liée à une hausse du prix moyen de vente (+ 2,1 %) et du nombre de nuits vendues (+ 1,4 %) :

- ♦ le chiffre d'affaires des destinations mer est en croissance de + 3,3 %, tiré par les résidences en Espagne qui bénéficient à la fois d'un effet prix (+ 4,5 %) et un d'effet volume (+ 8,6 % de nuits vendues) favorables ;

- ♦ la destination montagne affiche également de bonnes performances avec une activité en hausse de 4,2 % et un taux d'occupation en progression de 1,1 points à 86,6 %.

♦ Center Parcs : + 3,1 %

Cette croissance, tirée par la hausse du prix moyen de vente (+ 4,1 %) illustrant la montée en gamme des parcs, bénéficie :

- ♦ aux Domaines français (+ 6,0 %), avec une activité portée notamment par les bonnes performances des nouveaux hébergements exploités dans le cadre de l'extension des Domaines de Villages Nature® (193 cottages VIP et premium ouverts début mai et début juillet) et Landes de Gascogne

(17 maisons dans les arbres ouverts durant l'été), permettant de compenser l'incidence de la fermeture complète du Domaine des Hauts de Bruyères pendant 2 mois au 1^{er} semestre de l'exercice ;

- ♦ aux Domaines situés au BNG ⁽¹⁾ (+ 1,6 %), dont + 3,1 % aux Pays-Bas, + 1,5 % en Allemagne (bénéficiant également de l'extension d'Eifel avec 30 nouveaux cottages VIP) et un léger retrait en Belgique (- 0,9 %).

♦ Adagio : + 3,9 %

La croissance des performances de l'exercice est tirée à la fois par la France (+ 2,8 %), avec une activité particulièrement dynamique au 4^e trimestre à Paris et en région parisienne ⁽²⁾, et par les autres pays où la marque est opérée (+ 8,5 %).

L'activité a été également soutenue par une nouvelle offre « famille ⁽³⁾ » proposée sur le réseau, qui permet à Adagio d'accroître sa notoriété et la pénétration de l'enseigne auprès de cette clientèle.

La marque a enfin bénéficié de l'ouverture de 2 nouveaux appartements à Londres et à Stuttgart, qui par leur emplacement, la qualité des appartements et le positionnement tarifaire rencontrent un réel succès.

Chiffre d'affaires hébergement par destination /pays

Pierre & Vacances

	Nombre d'appartements (stock physique, géré à bail)		Chiffre d'affaires hébergement (en millions d'euros)		RevPar		Prix moyen de vente (par nuit, pour un hébergement)		Nombre de nuits vendues		Taux d'occupation	
	Unités	Var % N-1	(en millions d'euros HT)	Var % N-1	(en euros HT)	Var % N-1	(en euros HT)	Var % N-1	Unités	Var % N-1	%	Var pts N-1
Mer	11 072	+ 0,2 %	220,4	+ 3,3 %	68,4	+ 1,0 %	105,3	+ 1,1 %	2 092 288	+ 2,2 %	69,9 %	- 0,4 pt
Montagne	3 631	- 1,4 %	104,4	+ 4,2 %	144,4	+ 8,6 %	201,2	+ 5,8 %	518 728	- 1,5 %	86,6 %	+ 1,1 pt
PIERRE & VACANCES	14 703	- 0,2 %	324,7	+ 3,6 %	82,3	+ 2,5 %	124,4	+ 2,1 %	2 611 016	+ 1,4 %	73,0 %	- 0,3 PT

(1) Belgique, Pays Bas, Allemagne.

(2) Pour rappel, le 4^e trimestre de l'exercice précédent avait été marqué par un phénomène d'évitement de la capitale en amont des Jeux Olympiques.

(3) Offre structurelle proposée depuis mars 2025 sur la totalité du réseau Adagio : Deuxième studio à - 50 % et petit-déjeuner offert pour les moins de 16 ans.

Adagio

	Nombre d'appartements (stock physique, géré à bail, à 50 % pour le stock JV)		Chiffre d'affaires hébergement (en millions d'euros)		RevPar		Prix moyen de vente (par nuit, pour un hébergement)		Nombre de nuits vendues		Taux d'occupation	
	Unités	Var % N-1	(en millions d'euros HT)	Var % N-1	(en euros HT)	Var % N-1	(en euros HT)	Var % N-1	Unités	Var % N-1	%	Var pts N-1
ADAGIO	7 244	+ 0,1 %	214,0	+ 3,9 %	82,6	+ 4,5 %	109,8	- 1,1 %	1 948 602	+ 5,1 %	75,7 %	+ 3,9 PTS

Center Parcs

	Nombre d'appartements (stock physique, géré à bail)		Chiffre d'affaires hébergement (en millions d'euros)		RevPar		Prix moyen de vente (par nuit, pour un hébergement)		Nombre de nuits vendues		Taux d'occupation	
	Unités	Var % N-1	(en millions d'euros HT)	Var % N-1	(en euros HT)	Var % N-1	(en euros HT)	Var % N-1	Unités	Var % N-1	%	Var pts N-1
France	5 840	+ 4,0 %	308,2	+ 6,0 %	154,9	+ 3,5 %	218,1	+ 1,4 %	1 412 954	+ 4,6 %	71,0 %	+ 1,4 pt
Pays-Bas	5 333	+ 0,1 %	251,9	+ 3,1 %	131,0	+ 3,3 %	176,2	+ 6,6 %	1 429 656	- 3,3 %	74,3 %	- 2,4 pts
Allemagne	3 787	+ 0,3 %	208,2	+ 1,5 %	152,6	+ 2,0 %	192,0	+ 4,3 %	1 084 313	- 2,7 %	79,5 %	- 1,8 pt
Belgique	3 067	+ 0,0 %	132,1	- 0,9 %	118,6	- 1,0 %	162,4	+ 3,0 %	813 239	- 3,7 %	73,0 %	- 3,0 pts
CENTER PARCS	18 027	+ 1,3 %	900,3	+ 3,1 %	140,9	+ 2,4 %	189,9	+ 4,1 %	4 740 162	- 1,0 %	74,2 %	- 1,2 PT

Chiffre d'affaires des autres activités touristiques

Sur l'ensemble de l'exercice, le chiffre d'affaires des autres activités touristiques s'élève à 435,7 millions d'euros, en croissance de 5,3 %,

Cette progression est portée par :

- ♦ le dynamisme des activités de maeva (+ 11,1 %), qui bénéficie de la poursuite du développement européen de son activité de distribution et de la croissance de ses activités de gestion et d'affiliation ;
- ♦ la croissance des ventes sur sites (+ 4,7 %, dont + 6,7 % sur les activités d'animation et + 4,4 % pour le chiffre d'affaires lié à la restauration).

A noter que le chiffre d'affaires des autres activités touristiques enregistre également les honoraires liés à l'exploitation des sites en asset-light.

Autres chiffres d'affaires

Sur l'ensemble de l'exercice 2024/2025, le chiffre d'affaires des autres activités s'établit à 71,4 millions d'euros, à comparer à 106,7 millions d'euros sur l'exercice précédent (retrait sans incidence significative sur l'EBITDA et confirmant la poursuite du désengagement du Groupe de ses activités immobilières et non-stratégiques).

Le chiffre d'affaires des autres activités est composé principalement :

- ♦ des opérations de rénovation de Domaines Center Parcs pour le compte des propriétaires bailleurs, pour 30,9 millions d'euros (lié principalement à la rénovation du Domaine des Hauts de Bruyères en France et à l'extension du Domaine Park Eifel en Allemagne), à comparer à 35,2 millions d'euros en 2023/2024 ;
- ♦ des Senioriales pour 19,1 millions d'euros (vs 33,9 millions d'euros en 2023/2024) ;
- ♦ de la Direction des Grands Projets pour 20,2 millions d'euros, essentiellement liés à l'extension du Domaine Villages Nature® Paris, à comparer à 36,3 millions d'euros en 2023/2024.

5.1.2.2 Résultat du Groupe selon le Reporting opérationnel

(en millions d'euros)	FY 2025 Reporting opérationnel	FY 2024 Reporting opérationnel
CHIFFRE D'AFFAIRES ÉCONOMIQUE	1 946,2	1 913,0
EBITDA ajusté	181,1	174,3
en % du chiffre d'affaires Tourisme	9,7%	9,6%
EBITDA ajusté par segment opérationnel		
Center Parcs ⁽¹⁾	124,8	147,5
Pierre & Vacances	25,4	27,0
maeva	2,7	1,6
Adagio	26,0	22,7
Grands Projets & Senioriales	8,0	- 17,8
Corporate	- 5,8	- 6,6
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	109,4	106,6
Charges et produits financiers	- 15,3	- 16,0
Autres charges et produits opérationnels	- 25,6	- 29,9
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0,2	0,3
Impôts	- 28,1	- 32,4
RÉSULTAT NET	40,6	28,7

(1) EBITDA incluant une activité résiduelle historique de commercialisation des actifs immobiliers belges, allemands et néerlandais (- 1,6 million d'euros en 2025 et + 0,1 million d'euros en 2024). Retraité de cette activité en run-off, Center Parcs génère un EBITDA ajusté de 126,4 millions d'euros en 2025 et de 147,4 millions d'euros en 2024.

L'EBITDA du Groupe poursuit sa trajectoire de progression, porté par l'exécution continue du plan de transformation engagé depuis 2022. **L'activité touristique demeure robuste** (+ 69 millions d'euros de chiffre d'affaires par rapport à l'exercice précédent), soutenue par un taux d'occupation élevé (74 %) et par la hausse du prix moyen de vente qui traduit notamment la montée en gamme de l'offre.

Cette dynamique de chiffre d'affaires s'accompagne d'une **discipline renforcée sur les coûts**, matérialisée par le déploiement d'un programme qui a généré 77 millions d'euros d'économies cumulées depuis 2022 (vs. 56 millions d'euros cumulés ⁽¹⁾ au 30 septembre 2024) grâce notamment à des initiatives structurantes en matière d'achats, d'IT, d'optimisation des fonctions siège et d'efficacité opérationnelle. Ces efforts permettent de compenser largement l'incidence nette négative de l'inflation.

La comparaison des performances touristiques par rapport à l'exercice précédent est cependant impactée par :

- ♦ la fermeture complète du Domaine Center Parcs des Hauts de Bruyères en octobre et novembre 2024 (travaux de rénovation des équipements centraux) et les travaux de réhabilitation de la résidence Pierre & Vacances - Avoriaz l'Hermine (manque à gagner estimé à 5 millions d'euros sur la marge opérationnelle, dont 4 millions d'euros pour Center Parcs et 1 million d'euros pour Pierre & Vacances) ;
- ♦ la comptabilisation, sur l'exercice 2023/2024, d'un produit non-récurrent de 10,9 millions d'euros correspondant à un complément d'aides gouvernementales allemandes pour Center Parcs au titre de la pandémie de Covid-19, ainsi qu'à l'octroi d'une subvention énergétique en France de 4,0 millions d'euros (2,7 millions d'euros pour Center Parcs et 1,3 millions d'euros pour Pierre & Vacances).

L'EBITDA de l'exercice 2024/2025 bénéficie en revanche d'une reprise de dépréciation des stocks immobiliers du Domaine Center Parcs des Landes de Gascogne (business line Grands Projets) pour un montant brut de 12,1 millions d'euros (évolution favorable des taux d'intérêts et du marché de l'immobilier).

Ainsi, en intégrant ces effets, l'EBITDA management progresse de 174 millions d'euros en 2024 à 181 millions d'euros en 2025, confirmant l'amélioration structurelle de la rentabilité. La dynamique favorable du revenu, combinée aux efforts continus d'efficacité et à la rigueur de pilotage des coûts, positionne le Groupe dans une trajectoire solide et durable d'amélioration de ses marges tout en soutenant les investissements nécessaires à la qualité de l'expérience client et à la croissance future.

Les charges financières nettes s'établissent à - 15,3 millions d'euros, vs. - 16,0 millions d'euros sur l'exercice 2023/2024, du fait :

- ♦ de la diminution du coût de l'endettement brut (+ 15,6 millions d'euros), du fait du refinancement de la dette du Groupe opéré en juillet 2024 (remboursement des dettes réinstallées en 2022 et mise en place d'une ligne de crédit renouvelable) ;
- ♦ partiellement compensées par la baisse des produits de trésorerie (- 10,0 millions d'euros) et par la diminution des autres produits financiers (- 4,9 millions d'euros), conséquence d'un produit relatif à une opération capitalistique réalisée au cours de l'exercice 2023/2024 sur une filiale détenue à 50 %.

Les autres charges opérationnelles nettes représentent - 25,6 millions d'euros sur l'exercice 2024/2025, intégrant principalement :

- ♦ des coûts engagés (essentiellement honoraires et frais de personnel) dans le cadre des projets de transformation du Groupe et de la fermeture de certains sites pour un montant de - 12,2 millions d'euros (vs. - 21,1 millions d'euros en 2023/2024) ;

(1) Economies cumulées depuis l'exercice 2022.

- ♦ une charge de - 7,5 millions d'euros liée à la comptabilisation, selon la norme IFRS 2, des plans d'attribution d'actions gratuites mis en place en parallèle des opérations de Restructuration du Groupe (vs. - 9,2 millions d'euros en 2023/2024) ;
- ♦ une charge de - 3,3 millions d'euros liée à une dépréciation de créances dans le cadre du désengagement du Groupe de ses activités en Chine.

La charge d'impôts s'élève à - 28,1 millions d'euros sur l'exercice 2024/2025, provenant principalement d'une charge d'impôts en Allemagne, aux Pays-Bas et en France.

En 2025, le Groupe affiche une profitabilité nette pour le deuxième exercice consécutif, dégageant un résultat net positif à 40,6 millions d'euros.

5.1.2.3 Investissements et structure financière selon le Reporting opérationnel

Principaux flux de trésorerie

(en millions d'euros)	2024/2025	2023/2024
Capacité d'auto-financement après intérêts financiers et impôts	+ 108,6	+ 99,1
Variation du besoin en fonds de roulement	- 13,3	- 19,5
Flux provenant de l'activité	+ 95,3	+ 79,6
Investissements nets liés à l'exploitation	- 96,0	- 90,3
Investissements nets financiers	+ 22,7	+ 7,2
Acquisition / cession de filiales	- 4,5	- 32,5
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	+ 0,6	+ 2,1
Flux affectés aux investissements	- 77,2	- 113,5
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS	+ 18,2	- 33,9
Augmentation de capital en numéraire	+ 0,1	+ 0,1
Dividendes versés	-	- 0,2
Variation des emprunts et des dettes	- 7,1	- 347,5
Autres flux liés aux opérations de financement	- 0,3	- 0,2
FLUX AFFECTÉS AU FINANCEMENT	- 7,3	- 347,8
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	+ 10,9	- 381,8

L'exploitation des activités du Groupe génère au cours de l'exercice 2024/2025 une **ressource de trésorerie de 95,3 millions d'euros**.

Cette ressource résulte essentiellement de la trésorerie générée par la capacité d'auto-financement (+ 108,6 millions d'euros), liée notamment à la croissance des performances opérationnelles, couvrant largement le besoin de trésorerie généré par la variation du besoin en fonds de roulement (- 13,3 millions d'euros).

Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'investissement s'établissent à - 77,2 millions d'euros et concernent principalement :

- ♦ les investissements réalisés dans le cadre de l'exploitation des sites pour 79,8 millions d'euros, dont :
 - 56,5 millions d'euros d'investissements pour la rénovation et l'amélioration du mix-produit de l'ensemble des domaines Center Parcs, dont 26,5 millions d'euros sur les villages français, 10,7 millions d'euros sur les villages allemands, 10,5 millions d'euros sur les villages néerlandais et 8,7 millions d'euros sur les villages belges,
 - 23,3 millions d'euros d'investissements sur les résidences et villages exploités sous les autres marques du Groupe, dont notamment 14,9 millions d'euros sur les résidences et villages Pierre & Vacances en France et en Espagne et 8,0 millions d'euros sur les Aparthotels Adagio ;

- ♦ les investissements réalisés sur les systèmes informatiques pour 16,3 millions d'euros (développement de solutions de vente et diverses solutions Groupe, projets CRM, sites Internet...) ;

- ♦ l'acquisition de cinq agences immobilières ainsi que de Parcel Tiny House (hébergements écologiques au cœur des exploitations agricoles) par maeva pour un montant de 4,5 millions d'euros (net de la trésorerie acquise). Pour rappel, les flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'acquisition / cession de filiales incluaient, sur l'exercice 2024, l'incidence des opérations liées à la cession de l'activité d'exploitation à bail de Senioriales pour un montant de - 31,3 millions d'euros ;

- ♦ que compense partiellement une diminution des immobilisations financières pour un montant de 22,7 millions d'euros (principalement liée à la récupération de dépôts de garanties auprès d'organismes tels l'APST ⁽¹⁾ en France ou DRSF en Allemagne) ;

Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations de financement s'établissent à - 7,3 millions d'euros et concernent principalement :

- ♦ le remboursement de crédits d'accompagnement immobiliers pour un montant de - 1,7 million d'euros (concerne le programme du CP Landes de Gascogne dans le Lot-et-Garonne) ;

(1) Assurance consommateur pour les préparations en France et en Allemagne.

- ◆ l'amortissement annuel des dettes financières correspondant aux contrats de location financement pour un montant de 5,4 millions d'euros.

Pour rappel, les flux de trésorerie affectés aux opérations de financement concernaient principalement, au 30 septembre 2024, le remboursement par anticipation, le 23 juillet 2024, sur une base volontaire, de la dette réinstallée d'un montant en principal de 303 millions d'euros et son prêt garanti par l'État d'un montant en principal de 25 millions d'euros ;

Éléments bilantiels selon le Reporting opérationnel

Structure du bilan

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

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

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

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

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

Les programmes neufs de résidences et villages Pierre & Vacances en France sont généralement peu mobilisateurs de fonds propres et présentent les caractéristiques financières suivantes :

- ◆ concernant chaque nouvelle résidence, mobilisation de fonds propres correspondant à environ 10 % du prix de revient HT ;
- ◆ mise en place de crédits d'accompagnement affectés opération par opération ;
- ◆ poids relatif important des postes de besoin en fonds de roulement du bilan (clients, stocks d'encours, comptes de régularisation).

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

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

Bilan simplifié

(en millions d'euros)	30/09/2025 Reporting opérationnel	30/09/2024 Reporting opérationnel	Variations
Écarts d'acquisition	146,1	142,5	+ 3,6
Immobilisations nettes	541,0	514,6	+ 26,4
Actifs en location financement	95,3	93,4	+ 1,9
TOTAL EMPLOIS	782,4	750,5	+ 31,9
Fonds propres	306,6	260,4	+ 46,2
Provisions pour risques et charges	51,1	52,5	- 1,4
Dettes financières nettes	- 45,4	- 33,0	- 12,4
Dettes liées aux actifs en location financement	125,2	113,1	+ 12,1
BFR et autres	344,9	357,5	- 12,6
TOTAL RESSOURCES	782,4	750,5	+ 31,9

La valeur nette comptable des **écarts d'acquisition** s'élève à 146,1 millions d'euros.

Les principaux écarts d'acquisition comprennent principalement le secteur opérationnel Center Parcs pour 125,1 millions d'euros, maeva pour 11,6 millions d'euros et Pierre & Vacances pour 9,5 millions d'euros. L'augmentation de 3,6 millions d'euros de ce poste est liée aux acquisitions réalisées par la *Business Line* maeva (notamment Giverdon immobilier, une agence immobilière à l'Alpe d'Huez).

L'augmentation des **immobilisations nettes** (+ 26,4 millions d'euros) provient principalement :

- ♦ des investissements réalisés dans le cadre de l'exploitation touristique pour 79,8 millions d'euros et sur les systèmes informatiques pour 16,3 millions d'euros ;
- ♦ de la hausse de la valeur des titres mis en équivalence (+ 4,3 millions d'euros), principalement liée à la hausse du résultat des entités du sous-groupe Adagio ;

que compensent partiellement :

- ♦ les dotations aux amortissements et aux provisions de la période (- 60,6 millions d'euros) ;
- ♦ d'une diminution d'actifs financiers non-courants pour - 16,1 millions d'euros (principalement liée à la récupération de dépôts de garanties auprès d'organismes tels l'APST en France ou DRSF en Allemagne).

Les immobilisations nettes au 30 septembre 2025 comprennent principalement :

- ♦ 145,3 millions d'euros d'actifs incorporels ; ce montant comprend principalement la valeur nette de la marque Center Parcs pour 85,9 millions d'euros ;
- ♦ 336,2 millions d'euros d'immobilisations corporelles ; ce montant inclut essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation et la commercialisation des villages des marques

Center Parcs et Sunparks pour une valeur nette de 250,7 millions d'euros et des villages et résidences des marques Pierre & Vacances, Adagio, Maeva et autres pour une valeur nette de 85,5 millions d'euros ;

- ♦ 29,3 millions d'euros d'actifs financiers non courants, comprenant principalement les dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux fournisseurs ;
- ♦ 30,3 millions d'euros de titres mis en équivalence, comprenant principalement, au 30 septembre 2025, principalement la participation du Groupe dans le capital de co-entreprises Senioriales et de la joint-venture Adagio.

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

Le montant des capitaux propres s'établit à 306,6 millions d'euros au 30 septembre 2025 (à comparer à 260,4 millions d'euros au 30 septembre 2024), après prise en compte :

- ♦ du résultat net de la période, soit + 40,6 millions d'euros ;
- ♦ d'une augmentation des capitaux propres hors résultat d'un montant net de + 5,6 millions d'euros, liée notamment au traitement en IFRS des écarts actuariels sur engagements de retraite, des stock-options et des actions d'auto-contrôle.

Le solde des **provisions pour risques et charges** s'établit à 51,1 millions d'euros au 30 septembre 2025 (à comparer à 52,5 millions d'euros au 30 septembre 2024) et comprend principalement :

- ♦ les provisions pour rénovation : 18,7 millions d'euros ;
- ♦ les provisions pour pensions et retraites : 16,1 millions d'euros ;
- ♦ les provisions pour litiges, restructuration et fermeture de sites : 11,7 millions d'euros ;
- ♦ la valeur négative des titres des sociétés mises en équivalence : 4,3 millions d'euros.

Trésorerie financière nette

(en millions d'euros)	30/09/2025	30/09/2024	Variations
Dette financière brute	52,4	53,9	- 1,5
Trésorerie	- 97,7	- 86,9	- 10,8
DETTE FINANCIÈRE NETTE	- 45,4	- 33,0	- 12,4

Le Groupe est en **position de trésorerie nette**.

Pour rappel, le 23 juillet 2024, le Groupe a procédé au remboursement par anticipation de sa dette réinstallée d'un montant en principal de 303 millions d'euros et son prêt garanti par l'État d'un montant en principal de 25 millions d'euros en utilisant ses liquidités disponibles. Afin de conserver la flexibilité du Groupe face à ses besoins saisonniers de liquidités, le Groupe a souscrit, en parallèle, auprès de ses prêteurs une ligne de crédit revolving (RCF) d'un montant de 205 millions d'euros. Au 30 septembre 2025, la ligne n'est pas tirée.

La dette financière brute au 30 septembre 2025 (52,4 millions d'euros) correspond principalement :

- ♦ aux crédits contractés par le Groupe dans le cadre du financement des programmes immobiliers destinés à être cédés pour 50,1 millions d'euros (principalement 37,1 millions d'euros sur le programme Center Parcs du Lot-et-Garonne et 12,5 millions d'euros sur le programme d'Avoriaz) ;

- ♦ à divers crédits bancaires pour un montant de 0,9 million d'euros ;
- ♦ à des dépôts et cautionnements pour un montant de 0,7 million d'euros ;
- ♦ au crédit-bail sur Parcel Tiny House de 0,6 million d'euros ;
- ♦ à des intérêts courus pour un montant de 0,1 million d'euros.

Le montant de la **dette liée aux actifs en location financement** correspond principalement au retraitement des contrats de location financement concernant les équipements centraux du Center Parcs du Domaine du Lac d'Ailette.

Ratios bancaires

Le contrat régissant la ligne de crédit revolving mise en place lors du refinancement de la dette du Groupe le 23 juillet 2024 prévoit le respect de 4 ratios financiers : un premier comparant la dette du Groupe avec l'EBITDA ajusté, un second comparant la dette du Groupe auquel on ajoute 5 fois la valeur des loyers propriétaires avec l'EBITDAR ⁽¹⁾ ajusté, un troisième vérifiant un minimum de liquidité et un dernier vérifiant un maximum de CAPEX par an. Au 30 septembre 2025, ces *covenants* sont respectés. Par ailleurs, la rémunération de cette ligne sera assujettie à partir de l'exercice 2026 à un 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.

Le contrat de dette immobilière de la SNC Sud-Ouest Cottages

bénéficie également de covenants relatifs à la situation financière de la SNC. Un ratio classique de LTV (Loan To Value) comparant la valeur de la dette et la juste-valeur de l'actif financé ainsi que deux ratios relatifs aux flux financiers prospectifs de la structure (comparaison entre les loyers et les frais financiers du prêt). Les ratios sont calculés chaque 31 décembre. Au 31 décembre 2024, dernière date de calcul, ces covenants étaient respectés.

Génération de trésorerie opérationnelle

Au cours de l'exercice 2024/2025, le Groupe a généré une trésorerie opérationnelle de 73,9 millions d'euros, provenant de l'EBITDA (169,3 millions d'euros en impact cash) et de la variation positive du besoin en fonds de roulement (33,1 millions d'euros), permettant notamment de couvrir les CAPEX (- 100,4 millions d'euros) et l'impôt (- 28,0 millions d'euros).

(en millions d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
EBITDA	181,1	174,3
Retraitement des éléments non-cash	- 11,8	- 20,0
EBITDA cash	169,3	154,3
Variation du besoin en fonds de roulement et autres	33,1	30,1
Capex	- 100,4	- 92,4
Impôts	- 28,0	- 24,1
Génération de trésorerie opérationnelle	73,9	67,9
Flux de financement	- 18,0	- 356,2
Autres flux non-récurrents	- 45,1	- 93,6
Variation de la trésorerie	+ 10,8	- 381,9
Variation de la dette financière brute	+ 1,5	- 336,0
Variation de la dette financière nette	+ 12,4	+ 45,9

5.1.3 Perspectives

◆ Le portefeuille de réservations touristiques engrangé à date pour le 1^{er} semestre de l'exercice 2025/2026 est en hausse significative par rapport à celui de l'exercice précédent pour l'ensemble des marques du Groupe et représente plus des 2/3 de l'objectif budgété sur la période. La croissance de l'activité

est tirée à la fois par une hausse du prix moyen de vente et par un effet volume.

◆ Le Groupe confirme sa prévision d'EBITDA ajusté à 185 millions d'euros pour l'exercice 2026.

5.1.4 Contrats importants

Compte tenu de son activité, le Groupe n'a pas conclu, à la date de dépôt du présent Document d'enregistrement universel, de contrats importants autres que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires, à l'exception du contrat de financement du

Groupe (ligne de crédit Revolving « RCF » d'un montant en principal de 205 millions d'euros) conclu à l'occasion du refinancement de la dette du Groupe le 23 juillet 2024.

(1) EBITDAR ajusté = EBITDA ajusté retraité des loyers propriétaires.

5.2 États financiers consolidés

5.2.1 Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Note	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Chiffre d'affaires	6	1 866 553	1 817 962
Achats et services extérieurs	7	- 776 141	- 775 928
Charges de personnel	8	- 486 270	- 464 654
Amortissements et provisions	9	- 333 497	- 330 904
Autres produits et charges d'exploitation	10	- 10 605	7 792
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		260 040	254 268
Autres produits et charges opérationnels	11	- 23 394	- 29 479
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		236 646	224 789
Produits financiers	12	2 720	22 592
Charges financières	12	- 194 682	- 227 831
RÉSULTAT FINANCIER		- 191 962	- 205 239
Impôts sur les résultats	13	- 16 602	- 740
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	19	5 433	8 739
RÉSULTAT NET		33 515	27 549
Dont :			
♦ part du Groupe		33 669	20 026
♦ participations ne donnant pas le contrôle		- 154	7 523
Résultat net part du Groupe par action (en euros)	14	0,07	0,04
Résultat net part du Groupe dilué par action (en euros)	14	0,07	0,04

5.2.2 État du résultat global

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
RÉSULTAT NET	33 515	27 549
Différence de conversion	- 36	143
Variation de la juste valeur des instruments de couverture documentés en couverture de flux de trésorerie, nette d'impôts	- 56	- 677
Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)	- 92	- 534
Écarts actuariels sur engagements de retraite net d'impôts	- 731	595
Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)	- 731	595
Autres éléments du résultat global après impôts	- 823	61
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL	32 692	27 610
Dont		
♦ part du Groupe	32 846	20 087
♦ participations ne donnant pas le contrôle	- 154	7 523

5.2.3 Bilan consolidé

Actif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	30/09/2025	30/09/2024
Écarts d'acquisition	15	146 119	142 482
Immobilisations incorporelles	15	145 290	140 812
Immobilisations corporelles	16	336 170	302 507
Droit d'utilisation	16	2 421 791	2 436 927
Titres mis en équivalence	19	20 923	22 173
Autres actifs financiers non courants	26	29 274	45 395
Actifs d'impôts différés	13	91 891	75 623
ACTIFS NON COURANTS		3 191 458	3 165 919
Stocks et encours	20	150 967	121 732
Clients et comptes rattachés	21	158 340	170 379
Autres actifs courants	21	229 103	261 188
Actifs financiers courants	27	17 632	25 177
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22	97 736	86 888
ACTIFS COURANTS		653 778	665 364
TOTAL DE L'ACTIF		3 845 236	3 831 283

Passif

(en milliers d'euros)	Note	30/09/2025	30/09/2024
Capital social	23	4 620	4 544
Primes d'émission		316 571	352 975
Actions propres		- 1 539	- 1 555
Autres éléments du résultat global		4 408	5 231
Réserves		- 699 793	- 762 791
Résultat consolidé		33 669	20 026
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		- 342 064	- 381 570
Participations ne donnant pas le contrôle		- 88	390
CAPITAUX PROPRES		- 342 152	- 381 180
Dettes financières à long terme	25	48 874	38 894
Obligations locatives à long terme	16	2 942 229	2 965 828
Provisions à caractère non courant	24	41 725	40 312
Passifs d'impôts différés	13	134	-
PASSIFS NON COURANTS		3 032 962	3 045 034
Dettes financières à court terme	25	2 892	14 954
Obligations locatives à court terme	16	262 496	234 280
Provisions à caractère courant	24	9 423	11 883
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21	335 142	335 820
Autres passifs courants	21	538 595	564 944
Passifs financiers courants	26	5 878	5 548
PASSIFS COURANTS		1 154 426	1 167 429
TOTAL DU PASSIF		3 845 236	3 831 283

5.2.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

(en milliers d'euros)

	Note	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Résultat net consolidé		33 515	27 549
Amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif courant)		306 623	301 236
Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat		6 534	9 245
Plus et moins-values de cession		905	4 419
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		- 5 433	- 8 739
Coût de l'endettement financier net	12	7 482	12 239
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	12	183 118	196 613
Gains/Pertes sur contrats de location IFRS 16		2 902	- 1 104
Impôts sur les résultats (y compris impôts différés)	13	16 602	740
Capacité d'autofinancement générée par l'activité		552 248	542 197
Intérêts nets payés		- 6 905	- 15 305
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	12	- 183 118	- 196 613
Impôts payés		- 26 510	- 24 737
Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôt		335 715	305 542
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	21	- 14 363	- 19 634
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ (I)		321 353	285 907
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	15/16	- 96 095	- 90 299
Acquisitions d'immobilisations financières	26	- 3 513	- 3 561
Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)		- 4 470	- 1 236
Sous-total des décaissements		- 104 078	- 95 096
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	15/16	131	11
Cessions d'immobilisations financières	26	26 185	10 756
Cessions de filiales (net de la trésorerie cédée)		-	- 30 108
Sous-total des encaissements		26 317	- 19 341
Dividendes reçus (ou remontée de résultat) des sociétés mises en équivalence		605	2 128
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (II)		- 77 157	- 112 309
Opérations de financement			
Augmentation de capital en numéraire de la société mère		71	63
Acquisitions et cessions d'actions propres	23	45	- 7
Dividendes versés aux minoritaires		- 26	- 224
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	25/26	260 866	51 151
Remboursements d'emprunts	25/26	- 262 596	- 394 366
Variation des obligations locatives IFRS 16	18	- 231 707	- 212 302
Divers		- 1	291
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (III)		- 233 348	- 555 393
Impact des effets de change		- 1	1
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE (IV = I + II + III)		10 848	- 381 794
Trésorerie d'ouverture (V)	22	86 888	467 093
Réintégration de la trésorerie d'ouverture IFRS 5 (VI)		-	1 589
Trésorerie de clôture (VII = IV + V + VI)	22	97 736	86 888

5.2.5 Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission	Actions propres détenues	Réserves	Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
SOLDE AU 30 SEPTEMBRE 2023	4 544	352 912	- 1 558	- 766 766	- 410 868	- 14 904	- 425 772
Écarts actuariels sur engagements de retraite	-	-	-	595	595	-	595
Variation liée aux réserves de conversion	-	-	-	143	143	-	143
Variation liée aux réserves de juste valeur des instruments de couverture	-	-	-	- 677	- 677	-	- 677
Résultat net	-	-	-	20 026	20 026	7 523	27 549
Résultat global total	-	-	-	20 087	20 087	7 523	27 610
Augmentation de capital	-	63	-	-	63	-	63
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	- 224	- 224
Variation des actions auto-détenues	-	-	3	- 10	- 7	-	- 7
Rémunération fondée sur des actions	-	-	-	9 245	9 245	-	9 245
Autres mouvements	-	-	-	- 90	- 90	7 995	7 905
SOLDE AU 30 SEPTEMBRE 2024	4 544	352 975	- 1 555	- 737 534	- 381 570	390	- 381 180
<i>Solde au 1^{er} octobre 2024</i>	<i>4 544</i>	<i>352 975</i>	<i>- 1 555</i>	<i>- 737 534</i>	<i>- 381 570</i>	<i>390</i>	<i>- 381 180</i>
Écarts actuariels sur engagements de retraite	-	-	-	- 731	- 731	-	- 731
Variation liée aux réserves de conversion	-	-	-	- 36	- 36	-	- 36
Variation liée aux réserves de juste valeur des instruments de couverture	-	-	-	- 56	- 56	-	- 56
Résultat net	-	-	-	33 669	33 669	- 154	33 515
Résultat global total	-	-	-	32 846	32 846	- 154	32 692
Augmentation de capital	76	71	-	-	147	-	147
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	- 26	- 26
Variation des actions auto-détenues	-	-	16	29	45	-	45
Rémunération fondée sur des actions	-	-	-	6 534	6 534	-	6 534
Affectation des primes d'émission	-	- 36 475	-	36 475	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	- 66	- 66	- 298	- 364
SOLDE AU 30 SEPTEMBRE 2025	4 620	316 571	- 1 539	- 661 716	- 342 064	- 88	- 342 152

5.2.6 Notes annexes aux comptes consolidés

Sommaire des notes annexes aux comptes consolidés

Préambule	217	NOTE 16 Immobilisations corporelles	242
NOTE 1 Informations significatives sur les méthodes comptables	217	NOTE 17 Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie	244
NOTE 2 Prise en compte du risque climatique	218	NOTE 18 Contrats de location	246
NOTE 3 Principaux faits marquants de l'exercice	219	NOTE 19 Titres mis en équivalence	248
NOTE 4 Structure du groupe	220	NOTE 20 Stocks et encours	250
NOTE 5 Informations par secteur opérationnel	226	NOTE 21 Besoin en fonds de roulement	251
NOTE 6 Chiffre d'affaires	229	NOTE 22 Trésorerie et équivalents de trésorerie	253
NOTE 7 Achats et services extérieurs	230	NOTE 23 Capitaux propres	254
NOTE 8 Charges de personnel	231	NOTE 24 Provisions	255
NOTE 9 Dotations nettes aux amortissements et provisions	234	NOTE 25 Dettes financières	256
NOTE 10 Autres charges et produits d'exploitation	234	NOTE 26 Instruments Financiers	258
NOTE 11 Autres charges et produits opérationnels	235	NOTE 27 Risques de marché	260
NOTE 12 Résultat financier	237	NOTE 28 Engagements hors bilan	262
NOTE 13 Impôts sur les bénéfices et impôts différés	238	NOTE 29 Transactions avec les parties liées	264
NOTE 14 Résultat par action	240	NOTE 30 Honoraires des Commissaires aux Comptes	265
NOTE 15 Immobilisations incorporelles	241	NOTE 31 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2024/2025	265

Préambule

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

Les états financiers consolidés reflètent la situation comptable de Pierre et Vacances et de ses filiales (ci-après « le Groupe ») ainsi que les intérêts dans les entreprises associées et les

coentreprises. Ils sont présentés en euros arrondis au millier le plus proche.

Le Conseil d'Administration a arrêté, le 2 décembre 2025, les états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2025.

Note 1 Informations significatives sur les méthodes comptables

1.1 – Cadre général

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés de l'exercice 2024/2025 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2025 ⁽¹⁾.

Les normes et interprétations appliquées par le Groupe pour l'exercice 2024/2025 sont les mêmes que celles retenues pour les comptes consolidés de l'exercice 2023/2024 à l'exception de celles adoptées par l'Union Européenne, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2024 et dont le Groupe n'avait pas fait le choix d'une application par anticipation.

1.2 – Évolution du référentiel comptable

De nouvelles normes et interprétations, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2024, ont été retenues pour l'élaboration des états financiers de l'exercice 2024/2025.

Ces nouvelles normes, interprétations et amendements qui n'avaient pas été anticipés dans les états financiers de l'exercice 2023/2024 correspondent à :

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

L'application de ces normes ou amendements de normes n'a pas d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

1.3 – Futures normes, amendements de normes et interprétations

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

Les amendements suivants ont été publiés par l'IASB mais ne sont pas encore applicables au 30 septembre 2025 :

- ♦ amendements à IAS 21 « Monnaies non convertibles » ;
- ♦ amendements à IFRS 7 et IFRS 9 « Classement et évaluation des instruments financiers » ;
- ♦ amendements à IFRS 7 et IFRS 9 « Contrats indexés sur de l'électricité d'origine naturelle » ;
- ♦ améliorations annuelles des normes IFRS volume 11 ;
- ♦ mise en application d'IFRS 18 « Présentation des états financiers et informations à fournir » ;
- ♦ mise en application d'IFRS 19 « Filiales sans responsabilité publique ».

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

1.4 – Recours à des estimations

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

Les principales estimations faites par la Direction pour l'établissement des états financiers portent sur les hypothèses retenues pour la reconnaissance des impôts différés, la valorisation des goodwill, les durées d'utilité des actifs opérationnels, corporels et incorporels, ainsi que sur la valorisation des droits d'utilisation liés aux contrats de location traités conformément à la norme IFRS 16 (se référer à la note 18 pour plus de détails).

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

(1) Référentiel disponible sur http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm

1.5 – Méthodes de conversion

Les comptes consolidés sont établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

Conversion des transactions libellées en devises :

Les transactions réalisées par une société dans une devise autre que sa monnaie fonctionnelle sont converties au cours de change en vigueur au moment de la transaction. À la clôture, les créances et les dettes correspondantes sont converties dans la monnaie fonctionnelle de la société au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les différences de change qui en résultent sont comptabilisées en résultat.

Conversion des états financiers établis en devises étrangères :

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

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

Note 2 Prise en compte du risque climatique

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

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

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

- ♦ une augmentation des coûts d'exploitation des sites (notamment en lien avec la consommation d'énergie, l'entretien des sites et les coûts d'assurance) ;
- ♦ une baisse de la valeur des droits d'utilisation des sites due à une mauvaise performance énergétique ;
- ♦ un changement des conditions de séjour avec un impact sur la satisfaction client et donc la demande ;
- ♦ un renforcement de la réglementation et de la fiscalité environnementale entraînant une hausse des coûts ;
- ♦ des conséquences juridiques et réputationnel en cas de non tenue des engagements de décarbonation ou de mauvaise gestion d'un événement climatique majeur.

Ces risques seront toutefois accompagnés d'opportunités autour du développement d'une offre touristique adaptée aux nouvelles

conditions climatiques ou de l'attractivité accrue de certaines zones, comme la montagne pendant les périodes de fortes chaleurs estivales. La répartition des destinations touristiques proposées par le Groupe et l'attractivité croissante des destinations locales limitent par ailleurs l'empreinte carbone des vacanciers, clients du Groupe.

Le Groupe observe, à date, que les incidences financières des dégradations directement liées à des événements climatiques extrêmes passés n'ont pas ou très modérément affecté les résultats financiers du Groupe, en raison des couvertures d'assurances souscrites. Le coût de ces polices d'Assurance a, par contre, lui, fortement augmenté mais cette hausse est intégrée dans le plan d'affaires du Groupe. À noter que le Groupe est peu implanté dans des zones à très forte exposition aux risques climatiques actuels. Par contre, à horizon 2030, une étude réalisée en 2022 sur 277 sites du Groupe, selon le scénario SSP5 8.5, montre que 22 % des sites seraient potentiellement exposés à des risques climatiques forts.

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

Pour l'exercice 2024/2025, il n'y a pas eu d'impact significatif sur les jugements et estimations retenus pour l'élaboration des états financiers en l'absence d'effets significatifs attendus sur l'évolution du chiffre d'affaires ou de la marge à l'horizon du dernier *Business Plan*. Pour arriver à cette conclusion, le Groupe a notamment vérifié sa capacité à exploiter les actifs nécessaires à la réalisation de son *Business Plan*. À court terme, l'exposition actuelle du Groupe apparaît comme limitée compte tenu de la typologie et la localisation géographique de ses actifs. Les risques et opportunités liés au changement climatique, qui pourraient affecter les revenus du Groupe à long terme, ne peuvent être évalués aujourd'hui de manière fiable.

Note 3 Principaux faits marquants de l'exercice

3.1 – Conversion de la tranche 1 des ADP 2022-2

Le 13 novembre 2024, le Conseil d'Administration a autorisé Pierre et Vacances SA à convertir 75 ADP 2022-2 attribuées au moment des Opérations de Refinancement et de Restructuration du Groupe du 16 septembre 2022 à M. Gérard Brémond en 7 500 000 actions ordinaires nouvellement émises. La valeur de ces nouvelles actions a été prélevée sur les réserves.

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

3.2 – 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 de 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.

Ces deux nouvelles tranches, comme la première, rentrent dans le champ d'application de la norme IFRS 2 : les coûts directs associés à celles-ci (3,3 millions d'euros sur l'exercice 2024/2025) ont été comptabilisés en contrepartie des capitaux propres en tenant compte de la durée de la période d'acquisition et de la durée des services rendus par les bénéficiaires.

Les charges sociales liées ont, elles, été comptabilisées en contrepartie d'une dette et correspondent à 30 % des coûts directs associés aux plans.

3.3 – Revue des options stratégiques

Le Groupe 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.

Note 4 Structure du groupe

PRINCIPES COMPTABLES

Méthodes de consolidation

♦ Intégration globale

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

♦ Mise en équivalence des entreprises associées et coentreprises

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

Regroupement d'entreprises

♦ Coût d'acquisition des titres

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

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

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

♦ Actifs et passifs identifiables et écart d'acquisition

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

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

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

Conformément à l'application de IFRS 3 – *Regroupements d'entreprise*, l'écart d'acquisition représente tout excédent de la somme de la contrepartie transférée et le cas échéant de la valeur des « participations ne donnant pas le contrôle » sur la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise. En fonction de l'option retenue pour la valorisation de ces intérêts lors de la prise de contrôle (juste valeur ou quote-part de l'actif net identifiable acquis), l'écart d'acquisition reconnu représente soit la quote-part acquise par le Groupe (écart d'acquisition partiel) soit la part du Groupe et la part des participations ne donnant pas le contrôle (écart d'acquisition complet).

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

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

♦ Engagement de rachat des participations ne donnant pas le contrôle

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

Sociétés	Méthode de consolidation	% de contrôle Clôture	% d'intérêt Clôture	% de contrôle Ouverture	% d'intérêt Ouverture	Pays
Holding et entités « autres »						
Pierre et Vacances SA	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
C.T.M.	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Curchase	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
GIE PV-CP Services Holding	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
GIE PV-CP Services	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
GuestUp	Mise en équivalence (ME)	45	45	45	45	FRANCE
Pastel Asset Management	Mise en équivalence (ME)	15	15	15	15	FRANCE
Pierre & Vacances FI	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Italia SRL	Globale (IG)	100	100	100	100	ITALIE
Pierre & Vacances Marques	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Investissement 55	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Investissement 56	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Maroc	Non intégré (NI)	-	-	100	100	MAROC
Résidence City	Non intégré (NI)	-	-	100	100	ITALIE
Center Parcs						
Beheer Recreatiepark Zandvoort B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Center Parcs Ardennen	Globale (IG)	100	100	100	100	BELGIQUE
Center Parcs Bungalowpark Allgäu GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Bungalowpark Bispingen GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Bungalowpark Bostalsee GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Bungalowpark Nordseeküste GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Bungalowpark Eifel GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Bungalowpark Hochsauerland GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Deutschland Kunden-Center GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Development B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Center Parcs Entwicklungsgesellschaft Germany GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Europe BE PE	Globale (IG)	100	100	100	100	BELGIQUE
Center Parcs Europe B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Center Parcs Germany Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Center Parcs Holding Belgique	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Center Parcs Holding Bostalsee Unternehmergeellschaft*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Leisure Deutschland GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Medebach Beteiligungs GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Netherlands B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Center Parcs NL Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
CP Distribution	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
CP Holding	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
CP Participations B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
CP Resorts Exploitation France	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
CPN 2 B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
CPSP België N.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	BELGIQUE
Domaine du Lac de l'Ailette	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH*	Non intégré (NI)	-	-	100	100	ALLEMAGNE

Sociétés	Méthode de consolidation	% de contrôle Clôture	% d'intérêt Clôture	% de contrôle Ouverture	% d'intérêt Ouverture	Pays
Foncière Loisirs Vielsalm	Mise en équivalence (ME)	20	20	20	20	BELGIQUE
PVCP Holding Germany GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Group Pierre et Vacances / Center Parcs Service GmbH & Co. KG*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Group Pierre et Vacances / Center Parcs Germany GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Multi-Resorts holding B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Pierre & Vacances Center Parcs Immobilien GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Pierre & Vacances Center Parcs Vastgoed B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Pierre & Vacances Center Parcs Vastgoed België	Globale (IG)	100	100	100	100	BELGIQUE
Pierre et Vacances Center Parcs Suisse GmbH	Globale (IG)	100	100	100	100	SUISSE
Sunparks B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Sunparks Leisure	Globale (IG)	100	100	100	100	BELGIQUE
Villages Nature Tourisme	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Touristik Gesellschaft Medebach GmbH	Mise en équivalence (ME)	33	33	33	33	ALLEMAGNE
Pierre & Vacances						
Bonavista de Bonmont	Globale (IG)	100	100	100	100	ESPAGNE
Clubhotel	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Clubhotel Multivacances	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
FILAO	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
La Financière de Saint-Hubert	Mise en équivalence (ME)	55	55	55	55	FRANCE
ROYAUME-UNI						
P&V Sales & Marketing UK Limited	Globale (IG)	100	100	100	100	
PV Distribution	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PV Exploitation France	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PV Holding	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PV-CP Gestion Exploitation	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
SGRT	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Société Hôtelière de la Plage du Helleux	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Société Hôtelière de l'Anse à la Barque	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Sociedad de Explotacion Turistica Pierre et Vacances Espana	Globale (IG)	100	100	100	100	ESPAGNE
Société d'exploitation touristique Pierre & Vacances Guadeloupe	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Société d'exploitation touristique Pierre & Vacances Martinique	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Sogire	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
maeva						
maeva Holding	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
maeva Gestion	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
La France du Nord au Sud	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
ALP Agence	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
La Cime de Thorens	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Cimes et Neige Immobilier	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Vacansoleil Maeva	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Boost Your Immo	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Lac et Montagne Immobilier	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Agence Pic du Midi	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE

Sociétés	Méthode de consolidation	% de contrôle Clôture	% d'intérêt Clôture	% de contrôle Ouverture	% d'intérêt Ouverture	Pays
My Home	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pro A Pro Immo	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Maeva PI	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Montagne Immobilier	Globale (IG)	100	100	-	-	FRANCE
Sogemo Bessans	Globale (IG)	100	100	-	-	FRANCE
Sogemo Val Cenis	Globale (IG)	100	100	-	-	FRANCE
Agence Giverdon Immobilier	Globale (IG)	100	100	-	-	FRANCE
Théo	Globale (IG)	100	100	-	-	FRANCE
Parcel	Globale (IG)	100	100	-	-	FRANCE
Adagio						
Adagio Deutschland GmbH	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	ALLEMAGNE
Adagio Formations & Prestations de Services	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Adagio Hotels UK Limited	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	ROYAUME-UNI
Adagio Italia SRL	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	ITALIE
Adagio France Real Estate	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Adagio	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
City Holding	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Newcity Aparthotel Betriebs GmbH	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	AUTRICHE
Newcity Suisse SARL	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	SUISSE
City Exploitation Belgique	Globale (IG)	100	100	100	100	BELGIQUE
PV-CP City	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Adagio Luxembourg	Mise en équivalence (ME)	50	50	-	-	LUXEMBOURG
Direction des Grands Projets et Senioriales						
Aime-La-Plagne Aménagement	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Aime-La-Plagne Loisirs	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Avoriaz Crozats loisirs	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Avoriaz Hermine Loisirs	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Avoriaz Téléphérique	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Beau Village Tourism Development Company Limited	Mise en équivalence (ME)	44	44	44	44	CHINE
Belle Dune Clairiere	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Biarritz Loisirs	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Bois de la Mothe Chandenier Foncière	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Bois Francs Hébergements	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Caen Meslin Loisirs	Non intégré (NI)	-	-	40	40	FRANCE
Flaine Montsoleil Extension	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Foncière Presqu'île de La Touques	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Immalliance Seniors le Pin	Globale (IG)	51	51	51	51	FRANCE
LAB Senioriales	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Les Cordeliers	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE

Sociétés	Méthode de consolidation	% de contrôle Clôture	% d'intérêt Clôture	% de contrôle Ouverture	% d'intérêt Ouverture	Pays
Senioriales d'Angers	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales de Bassens	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Senioriales de Bordeaux-Deschamps	Globale (IG)	60	60	60	60	FRANCE
Senioriales de Bracieux	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Senioriales de Cavillargues	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Senioriales de Cholet	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales de Gévezé	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales de Gonfaron	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Senioriales de Gujan-Mestras	Non intégré (NI)	-	-	60	60	FRANCE
Senioriales de Jonquières	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Senioriales de la Côte d'Azur	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Senioriales de la Rochelle-Laleu	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Senioriales de Monteux	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales de Pourrières	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Senioriales de Soustons	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Senioriales de Valence	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Senioriales de Vias	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Senioriales en Ville de Cavaillon	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Senioriales en Ville de Cesson-Sevigné	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales en Ville de Mantes-la-Jolie	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Senioriales en Ville de Noisy-le-Grand	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Senioriales en Ville de Pessac	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Senioriales en Ville de Saint-Ave	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales en Ville de Sannois	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Senioriales en Ville de Schiltigheim	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales en Ville de Saint-Priest	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Senioriales en Ville d'Émerainville	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Senioriales en Ville du Teich	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Senioriales Ville de Luce	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Senioriales Ville de Saint-Etienne	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Senioriales Ville de Tourcoing	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales Ville Marseille-Saint-Loup	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Les Villages Nature de Val-d'Europe	Globale (IG)	100	50	100	50	FRANCE
Meribel Ravines Premium	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Nature Hébergements I	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PV Senioriales Exploitation	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Conseil Immobilier	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Courtage	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Transactions	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Développement SAS	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Investissement 24	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Senioriales Programmes Immobiliers	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE

Sociétés	Méthode de consolidation	% de contrôle Clôture	% d'intérêt Clôture	% de contrôle Ouverture	% d'intérêt Ouverture	Pays
Presqu'île de La Touques Loisirs	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PV Senioriales Gestion Immobilière	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PV Senioriales Production	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PV Senioriales Promotion & Commercialisation	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PVCP China Company Limited	Globale (IG)	100	100	100	100	CHINE
PV-CP China Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
PV-CP Immobilier Holding SAS	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Senioriales de Fleury-sur-Orne	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
SCCV Palaiseau RT	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
SCCV Toulouse Ponts-Jumeaux A1	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales Clermont Ferrand – Thibault Thevenot -RA	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales de Brest	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales de Gardanne	Non intégré (NI)	-	-	50	50	FRANCE
Senioriales de Lorient	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales de Montbazou	Non intégré (NI)	-	-	50	50	FRANCE
Senioriales du Plessis-Trévis	Non intégré (NI)	-	-	100	100	FRANCE
Senioriales du Tampon	Globale (IG)	70	70	70	70	FRANCE
Senioriales NG AGDE	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Bois du Jariel	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
L'Épinette	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Sud-Ouest Cottages	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Sud-Ouest Équipements	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Villages Nature Équipements I	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Villages Nature Hébergements I	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Villages Nature Management	Globale (IG)	100	50	100	50	FRANCE

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

Note 5 Informations par secteur opérationnel

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IFRS 8 – *Secteurs opérationnels*, l'information sectorielle, présentée ci-après, est fondée sur le *reporting* interne du Groupe utilisé par le Comité Exécutif (défini comme le principal décideur opérationnel) pour évaluer la performance opérationnelle et mettre en œuvre l'allocation des ressources.

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

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

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

- ♦ **le secteur opérationnel Center Parcs**, regroupant :
 - l'exploitation des domaines commercialisés sous les marques Center Parcs, Sunparks et Villages Nature,
 - les activités de construction / rénovation d'actifs touristiques et de commercialisation immobilière ;
- ♦ **le secteur opérationnel Pierre & Vacances**, regroupant :
 - l'activité touristique réalisée en France et en Espagne sous les marques Pierre & Vacances,
 - l'activité de la Direction de l'Asset management (en charge notamment de la relation avec les bailleurs individuels et institutionnels) ;
- ♦ **le secteur opérationnel maeva**, plateforme de distribution et services, opérant les marques maeva.com, Campings maeva, maeva Home, La France du Nord au Sud, Vacansoleil et Parcel Tiny House ;
- ♦ **le secteur opérationnel Adagio**, regroupant :
 - l'exploitation des résidences urbaines prises à bail par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs et confiées en mandat de gestion à la joint-venture Adagio SAS,
 - l'exploitation des sites directement pris à bail par la joint-venture ;
- ♦ **le secteur opérationnel Grands Projets et Senioriales** regroupant :
 - la Direction des Grands Projets (en charge de la construction et réalisation des nouveaux actifs pour le compte du Groupe en France),
 - senioriales, filiale de promotion immobilière et d'exploitation de résidences non médicalisées pour seniors autonomes ;

- ♦ **le secteur opérationnel « Corporate »** regroupant les activités de Holding.

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

- ♦ hors incidence de l'application d'IFRS 16 pour l'ensemble des états financiers. En effet, dans le *reporting* financier interne du Groupe, la charge de loyers est reconnue en charge opérationnelle. Les économies de loyers, obtenues sous la forme d'avoirs, de franchises ou d'émission de bons séjours, sont reconnues en déduction de la charge opérationnelle au moment où la dette de loyers est éteinte juridiquement. En revanche, selon la norme IFRS 16, la charge de loyers est remplacée par des intérêts financiers et par la charge d'amortissement linéaire sur la durée de location du droit d'utilisation. Les économies de loyer obtenues des bailleurs ne sont pas reconnues au compte de résultat, mais viennent en déduction de la valeur du droit d'utilisation et de l'obligation locative, minorant d'autant les amortissements et les frais financiers restant à comptabiliser sur la durée résiduelle des baux ;
- ♦ avec la présentation des coentreprises selon la méthode de l'intégration proportionnelle (donc hors application de la norme IFRS 11) pour les éléments du compte de résultat.

Les capitaux propres s'élèvent à - 342 152 milliers d'euros au 30 septembre 2025 selon le référentiel IFRS (contre - 380 938 milliers d'euros au 30 septembre 2024) et à hauteur de 306 636 milliers d'euros selon le *reporting* opérationnel, c'est-à-dire avant prise en compte de la norme IFRS 16 (contre de 260 397 milliers d'euros au 30 septembre 2024). L'écart entre les deux montants s'explique par le choix du Groupe d'une application d'IFRS 16 de manière rétrospective lors de sa mise en application au 1^{er} octobre 2019.

Données au 30 septembre 2025

(en milliers d'euros)	Center Parcs	Pierre & Vacances	Adagio	maeva	Grands Projets & Senio- riales	Holding	Total Groupe Reporting opéra- tionnel	Incidence de l'appli- cation d'IFRS 11	Incidence de l'appli- cation d'IFRS 16	Total Groupe Normes IFRS
Chiffre d'affaires de l'activité 1	189 815	397 919	238 512	80 703	50 316	18 456	1 975 720	- 67 621	- 12 032	1 896 067
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	- 477	- 831	-	-	- 11 001	- 17 238	- 29 547	33	-	- 29 514
Chiffre d'affaires	1 189 338	397 088	238 512	80 703	39 315	1 218	1 946 173	- 67 588	- 12 032	1 866 553
Charge de loyers propriétaires	- 313 905	- 101 092	- 59 201	-	-	-	- 474 198	15 392	401 256 *	- 57 550
EBITDA ajusté ⁽¹⁾	124 761	25 380	26 039	2 700	8 042	- 5 829	181 093	- 9 071	400 045	572 066
Dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions	- 50 999	- 10 930	- 8 482	- 1 305	378	- 384	- 71 722	1 534	- 241 838	- 312 026
Résultat Opérationnel Courant	73 762	14 450	17 557	1 395	8 420	- 6 213	109 370	- 7 538	158 207	260 040
Autres charges et produits opérationnels	- 2 971	719	- 1 246	- 789	- 4 630	- 16 677	- 25 594	1 206	994	- 23 394
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	70 791	15 169	16 311	606	3 790	- 22 890	83 776	- 6 332	159 201	236 646
Investissements de la période	- 56 682	- 15 146	- 12 300	- 1 884	- 190	- 14 166	- 100 368	4 273	-	- 96 095
Investissements corporels	- 56 484	- 14 944	- 11 916	- 348	- 39	-	- 83 731	3 897	-	- 79 834
Investissements incorporels	- 198	- 202	- 384	- 1 536	- 151	- 14 166	- 16 637	376	-	- 16 261
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	571 916	83 572	53 125	23 073	1 264	50 438	783 389	-10 303	2 326 480	3 099 566

(1) EBITDA ajusté = résultat opérationnel courant issu du Reporting opérationnel (résultat opérationnel consolidé avant autres produits et charges opérationnels non courants, hors incidence des normes IFRS 11 et IFRS 16), retraité des provisions et dotations nettes aux amortissements sur actifs opérationnels immobilisés. L'EBITDA ajusté s'entend en ce compris le bénéfice de l'économie de loyers réalisée par le projet Villages Nature au résultat des accords conclus en mars 2022, d'un montant de 10,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2022/23, de 14,6 millions d'euros au titre de l'exercice 2023/24, de 12,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2024/25 et de 4,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2025/26.

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

Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élèvent respectivement à 944 204 milliers d'euros, et à 1 366 464 milliers d'euros dont 956 506 milliers d'euros de droits d'utilisation.

Données au 30 septembre 2024

(en milliers d'euros)	Center Parcs	Pierre & Vacances	Adagio	maeva	Grands Projets & Senio- riales	Holding	Total Groupe Reporting opéra- tionnel	Incidence de l'appli- cation d'IFRS 11	Incidence de l'appli- cation d'IFRS 16	Total Groupe Normes IFRS
Chiffre d'affaires de l'activité 1	154 661	384 874	230 082	72 629	75 071	17 097	1 934 414	- 70 621	- 24 463	1 839 330
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	- 454	- 203	- 16	-	- 4 914	- 15 789	- 21 376	8	-	- 21 368
Chiffre d'affaires	1 154 207	384 671	230 066	72 629	70 157	1 308	1 913 038	- 70 613	- 24 463	1 817 962
Charge de loyers propriétaires	- 300 036	- 100 156	- 51 252	-	- 3 081	- 3	- 454 528	7 463	394 859 *	- 52 206
EBITDA ajusté ⁽¹⁾	147 471	27 042	22 696	1 570	- 17 815	- 6 630	174 334	- 10 843	395 921	559 412
Dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions	- 44 909	- 14 270	- 6 164	- 969	88	- 1 476	- 67 700	1 019	- 238 464	- 305 145
Résultat Opérationnel Courant	102 562	12 772	16 532	601	- 17 727	- 8 106	106 634	- 9 824	157 457	254 268
Autres charges et produits opérationnels	- 2 787	- 9 357	- 896	- 690	- 5 921	- 10 243	- 29 894	559	- 144	- 29 479
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	99 775	3 415	15 636	- 89	- 23 648	- 18 348	76 740	- 9 265	157 313	224 789
Investissements de la période	- 56 217	- 8 103	- 10 853	- 3 828	- 124	- 15 439	- 94 564	4 142	123,00	- 90 299
Investissements corporels	- 55 990	- 8 102	- 10 639	- 37	- 69	- 38	- 74 875	3 928	123	- 70 824
Investissements incorporels	- 227	- 1	- 214	- 3 791	- 55	- 15 401	- 19 689	214	-	- 19 475
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	556 616	68 730	45 952	17 685	1 465	60 025	750 472	- 3 775	2 343 599	3 090 297

(1) EBITDA ajusté = résultat opérationnel courant issu du Reporting opérationnel (résultat opérationnel consolidé avant autres produits et charges opérationnels non courants, hors incidence des normes IFRS 11 et IFRS 16), retraité des provisions et dotations nettes aux amortissements sur actifs opérationnels immobilisés. L'EBITDA ajusté s'entend en ce compris le bénéfice de l'économie de loyers réalisée par le projet Villages Nature au résultat des accords conclus en mars 2022, d'un montant de 10,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2022/23, de 14,6 millions d'euros au titre de l'exercice 2023/24, de 12,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2024/25 et de 4,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2025/26.

Sur l'exercice 2023/2024, le chiffre d'affaires entre pôles d'activités est effectué à des conditions normales de marché. Aucun client n'atteint à lui seul une part significative du chiffre d'affaires du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs.

Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élèvent respectivement à 936 629 milliers d'euros, et à 1 354 966 milliers d'euros dont 962 140 milliers d'euros de droits d'utilisation.

Note 6 Chiffre d'affaires

PRINCIPES COMPTABLES

Le Groupe applique, afin de comptabiliser son chiffre d'affaires, les dispositions de la norme IFRS 15 – *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* pour déterminer s'il agit en tant qu'agent ou principal tant dans ses activités touristiques que dans ses activités immobilières.

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

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

Dans ce cas, seule la rémunération nette est reconnue en chiffre d'affaires.

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

Le chiffre d'affaires des activités touristiques comprend :

- ◆ **le Chiffre d'affaires hébergement** qui correspond à la valeur hors taxes des prestations de logements touristiques détenus ou loués par le Groupe consommées sur l'exercice. Le Groupe agit en tant que principal sur ce type de prestations ;
- ◆ **le Chiffre d'affaires des autres activités touristiques** qui comprend le reste des activités touristiques du Groupe et notamment :
 - les activités connexes aux séjours consommées sur site et opérées en direct par le Groupe (restauration, divertissement, ventes en boutique). Le Groupe agit en tant que principal sur ce type de prestations,
 - les redevances facturées aux prestataires pour la partie des activités connexes ayant fait l'objet d'une externalisation. Sur ce type de prestations, le Groupe agit en agent ou en principal suivant les rôles et responsabilités contractuels,
 - les honoraires de gestion facturés au mandant pour les résidences gérées en mandat de gestion. Le Groupe agit en agent sur ce type de prestation.

Le chiffre d'affaires des activités immobilières et autres comprend :

- ◆ les ventes et honoraires générés par l'activité de promotion immobilière comptabilisés selon la méthode de l'avancement ;
- ◆ la quote-part de profit revenant au Groupe dans le cadre d'opérations de rénovation de domaines Center Parcs comptabilisée selon la méthode de l'avancement.

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Chiffre d'affaires Hébergement	1 385 514	1 342 498
Autres activités touristiques	428 003	405 179
Chiffre d'affaires des activités touristiques	1 813 517	1 747 677
Autres	53 036	70 285
TOTAL GROUPE	1 866 553	1 817 962

Le chiffre d'affaires des activités touristiques des marques du Groupe est en hausse de + 3,8 % sur l'ensemble de l'exercice (à 1 813 517 milliers d'euros), bénéficiant à la fois d'une croissance du chiffre d'affaires hébergement (+ 3,2 %) et d'une hausse du chiffre d'affaires des autres activités touristiques ⁽¹⁾ (+ 5,6 %, croissance supérieure à celle de l'hébergement, illustrant une proposition d'offre toujours plus expérientielle).

Le chiffre d'affaires Autres s'établit à 53 036 milliers d'euros, en baisse de 24,5 % par rapport à l'exercice précédent, confirmant la poursuite du désengagement du Groupe de ses activités immobilières et non-stratégiques.

(1) Chiffre d'affaires lié aux activités sur sites (restauration, animations, boutiques, prestations de service...), honoraires de syndic & multipropriété, franchises et mandats de gestion, marges de commercialisation et chiffre d'affaires réalisé par la Business Line maeva.

Le chiffre d'affaires et les actifs non courants par pays se présentent de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025		Exercice 2023/2024	
	Chiffre d'affaires	Actifs Non Courants	Chiffre d'affaires	Actifs Non Courants
France	944 204	585 527	936 629	328 653
Pays-Bas	335 774	1 346 582	321 921	1 672 304
Allemagne	264 972	549 625	250 737	530 536
Belgique	204 296	451 771	204 633	408 252
Espagne	117 307	152 383	104 042	125 997
Autres	-	13 678	-	24 554
TOTAL GROUPE	1 866 553	3 099 566	1 817 962	3 090 297

Note 7 Achats et services extérieurs

PRINCIPES COMPTABLES

Les achats et services extérieurs sont constitués principalement des prestations de services payées à des tiers par le Groupe pour opérer ses activités, des loyers comptabilisés selon les exemptions de la norme IFRS 16 – *Contrats de location* et des charges de copropriétés.

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Coûts des stocks et marchandises	- 176 792	- 196 148
Loyers et charges de copropriété ⁽¹⁾	- 165 986	- 164 002
Sous-traitance ⁽²⁾	- 179 569	- 160 168
Entretien et réparations	- 68 778	- 65 278
Publicité	- 65 694	- 60 148
Autres achats et services extérieurs	- 119 322	- 130 185
TOTAL	- 776 141	- 775 928

(1) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 16 à compter du 1er octobre 2019, le poste « Loyers propriétaires et autres charges de copropriété » inclut les loyers variables, ceux portant sur des actifs de faible valeur, ceux relatifs à des contrats inférieurs à 12 mois ainsi que les charges de copropriété. Il n'inclut plus le montant des loyers fixes payés par le Groupe à ses investisseurs institutionnels ou particuliers.

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

L'évolution des achats et services extérieurs sur l'exercice 2024/2025 est liée à l'augmentation des coûts de sous-traitance des prestations de services, des charges d'entretiens et de réparations, ainsi que des coûts de publicité. Cette augmentation liée d'une part à l'inflation et d'autre part par l'augmentation de l'activité est compensée par la baisse des coûts des stocks et de marchandises, et des autres coûts externes en lien avec le recentrage du Groupe vers les activités touristiques.

Cela se traduit par :

- ♦ des coûts des stocks vendus en baisse de 19 356 milliers d'euros ;

- ♦ des autres charges extérieures en baisse de 10 863 milliers d'euros ;
- ♦ des frais de sous-traitance des prestations de services en hausse de - 19 401 milliers d'euros ;
- ♦ des frais de publicité en hausse de - 5 546 milliers d'euros ;
- ♦ des couts d'entretien et réparation en hausse pour - 3 500 milliers d'euros ;
- ♦ des loyers propriétaires et autres charges de copropriété en hausse de - 1 984 milliers d'euros.

Note 8 Charges de personnel

PRINCIPES COMPTABLES

Les salariés du Groupe bénéficient d'avantages à court terme tels que les congés payés, congés maladie, primes et participation aux bénéfices, payables dans les douze mois après laquelle les salariés ont rendu les services correspondants. Ces avantages sont comptabilisés en charges lorsque le service est rendu par le salarié.

Les salariés bénéficient également d'avantages à long terme dépendant des législations locales et des conventions en vigueur dans chaque pays du Groupe :

Avantages postérieurs à l'emploi

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

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

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

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

Autres avantages à long terme

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

8.1 – Charges de personnel

(en milliers d'euros)

	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Salaires et rémunérations	- 375 148	- 354 321
Charges sociales	- 110 871	- 107 198
Coût des régimes à prestations et cotisations définies	- 251	- 3 135
TOTAL	- 486 270	- 464 654

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

8.2 – Effectifs

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
France	3 953	4 164
Pays Bas	1 533	1 495
Belgique	1 236	1 180
Espagne	858	804
Allemagne	782	725
TOTAL	8 362	8 369

8.3 – Provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés

Les provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés, dont l'évaluation est effectuée par des actuaires indépendants, sont déterminées selon les principes comptables du Groupe.

Provisions pour engagements de retraite

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

	30/09/2025	30/09/2024
	France	France
Taux d'actualisation	3,5 %	3,5 %
Taux de progression des salaires	2,5 %	2,00 %
Table de mortalité	TH/TF 17-19	TH/TF 17-19
Taux d'inflation	2,00 %	2,00 %

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

Les montants comptabilisés au bilan au 30 septembre 2025 s'analysent comme suit :

	30/09/2025			30/09/2024		
(en milliers d'euros)	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Valeur actualisée de l'obligation financée	96 085	4 845	100 930	92 979	5 819	98 798
Juste valeur des actifs du régime	84 814	-	84 814	84 249	-	84 249
PASSIF NET AU BILAN	11 271	4 845	16 116	8 730	5 819	14 549

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

	Exercice 2024/2025			Exercice 2023/2024		
(en milliers d'euros)	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
DETTE ACTUARIELLE À L'OUVERTURE	8 730	5 819	14 549	6 301	5 128	11 429
Coût des services rendus	1 710	494	2 204	1 457	428	1 886
Coût financier	293	181	474	298	178	476
Cotisations et prestations versées	- 303	- 1 584	- 1 887	- 1 254	- 415	- 1 669
Écarts actuariels comptabilisés	811	- 87	724	- 583	489	- 95
Coût des services passés	30	22	52	2 520	11	2 531
DETTE ACTUARIELLE AU 30 SEPTEMBRE	11 271	4 845	16 116	8 730	5 819	14 549

Étude de sensibilité de la valeur actualisée des obligations

La sensibilité de la valeur actualisée des obligations est la suivante : une hausse de 0,5 point du taux d'actualisation diminuerait la valeur actualisée de l'obligation de 2 703 milliers d'euros. À l'inverse, une baisse de 0,5 point du taux d'actualisation augmenterait la valeur actualisée des obligations de 3 191 milliers d'euros.

Actifs de couverture

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

	Exercice	Exercice
(en milliers d'euros)	2024/2025	2023/2024
JUSTE VALEUR DES PLACEMENTS À LA DATE D'OUVERTURE	84 249	77 671
Rendement effectif des actifs du régime	2 689	2 884
Cotisations perçues employeur	737	901
Cotisations perçues des participants au régime	431	430
Prestations versées et dépenses de la période	- 3 485	- 3 150
Écart actuariel	194	5 513
JUSTE VALEUR DES PLACEMENTS À LA DATE DE CLÔTURE	84 814	84 249

Étude de sensibilité de la juste valeur des actifs du régime

La sensibilité de la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice est la suivante : une hausse de 0,5 point du taux d'actualisation des actifs diminuerait la juste valeur des actifs du régime de 2 171 milliers d'euros. À l'inverse, une baisse de 0,5 point du taux d'actualisation des actifs augmenterait la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice de 2 285 milliers d'euros.

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

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Assurance	84 814	84 249
JUSTE VALEUR	84 814	84 249

8.4 – 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.

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
Autres ⁽³⁾	15 228	6 655
Rémunération en actions ⁽⁴⁾	-	-
TOTAL	1 508 828	1 396 655

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

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

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

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

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

Note 9 Dotations nettes aux amortissements et provisions

PRINCIPES COMPTABLES

Les dotations nettes aux amortissements et provisions sont constitués des dotations aux amortissements sur les droits d'utilisation comptabilisés selon IFRS 16, les dotations aux amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que les dotations aux provisions sur les éléments d'actifs et les dotations aux provisions pour risque et charges.

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Dotations nettes aux amortissements	- 60 383	- 50 651
Dotations aux amortissements des droits d'utilisation	- 248 310	- 242 776
Dotations nettes aux provisions	- 24 804	- 37 477
TOTAL	- 333 497	- 330 904

Note 10 Autres charges et produits d'exploitation

PRINCIPES COMPTABLES

Le poste « Impôts et taxes » comprend des charges d'impôts et taxes opérationnelles, tels que les taxes liées aux charges de personnel (taxe d'apprentissage, de formation), les taxes foncières et les redevances audiovisuelles. Ces impôts et taxes sont comptabilisés conformément à IFRIC 21 – *Droits ou taxes*.

Les postes « Autres produits d'exploitation » et « Autres charges d'exploitation » comprennent généralement les subventions et remboursements d'assurance, ainsi que certains coûts de siège.

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Impôts et taxes	- 14 081	- 13 558
Autres charges d'exploitation	- 10 370	- 9 030
Autres produits d'exploitation	13 846	30 380
TOTAL	- 10 605	7 792

Pour rappel, les autres produits d'exploitation intégraient pour l'exercice 2023/2024 un complément d'aides gouvernementales allemandes au titre de la pandémie de Covid-19 pour un montant de 11,3 millions d'euros brut de frais accessoires.

Note 11 Autres charges et produits opérationnels

PRINCIPES COMPTABLES

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

Les options de souscription et d'achat d'actions attribuées par le Groupe à ses employés et à ses dirigeants dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe intervenues le 16 septembre 2022 donnent lieu à la constatation d'une charge de personnel comptabilisée en « Autres produits et charges opérationnels » au regard de son lien avec la restructuration du Groupe. Cette charge comptabilisée conformément à la norme IFRS 2 – *Paiement fondé sur des actions* est représentative des services rendus par les bénéficiaires de ces plans et correspond à la juste valeur des options accordées calculée à la date de leur octroi par le Conseil d'Administration selon la méthode de « Black & Scholes ». Cette charge est répartie sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves car les plans sont tous qualifiés d'*equity settled*. Pour ce type de plan, la juste valeur des instruments représentatifs des plans est figée en date d'attribution mais le nombre d'instruments à remettre est réévalué à chaque clôture.

(en milliers d'euros)

	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Incidences de la restructuration du pôle Exploitation de Senioriales	-	- 2 667
Coûts de restructuration et fermetures de sites	- 12 179	- 19 894
Restructuration du Groupe – Attribution ADP et d'AGA	- 6 534	- 9 245
Dépréciations nettes des reprises des éléments d'actifs	- 296	-
Dotations nettes des reprises aux provisions pour restructuration	2 852	4 844
Résultats de cessions d'immobilisations et mises au rebut	- 1 237	- 1 684
Dotations nettes des reprises aux provisions non récurrentes	- 3 287	1 347
Autres éléments	- 2 713	- 2 180
TOTAL	- 23 394	- 29 479

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

- ♦ - 12 179 milliers d'euros de coûts engagés (essentiellement honoraires et frais de personnel) dans le cadre des projets de transformation du Groupe et de la fermeture de certains sites ;
- ♦ - 6 534 milliers d'euros de charges IFRS 2 – *Paiement fondé sur des actions*, au titre des plans d'attribution d'actions gratuites, à savoir le plan ADP 2022, le plan ADP 2022-2 et le plan AGA RéInvention, qui ont été mis en place en parallèle des opérations de restructuration et de refinancement du Groupe en date du 16 septembre 2022 ;
- ♦ - 3 287 milliers d'euros de dotations nettes des reprises aux provisions non récurrentes liées à la dépréciation des créances chinoises, en vue de la liquidation de la société Beau Villages ;
- ♦ - 1 237 milliers d'euros de résultat de cessions d'immobilisations et mises au rebut ;
- ♦ 2 852 milliers d'euros de dotations nettes des reprises aux provisions pour restructuration liées d'une part, pour 1 774 milliers d'euros chez Senioriales au titre du Plan de Sauvegarde de l'Emploi (« PSE ») lancé le 15 janvier 2025. D'autre part, à la finalisation des précédents PSE engagés dans le cadre des projets « Change Up » et « Pégase ».

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

Les caractéristiques des plans comptabilisés sont les suivantes :

Plans	ADP* 2022	ADP* 2022-2	AGA LTIP*
Date de l'Assemblée Générale	08/07/2022	30/09/2022	16/02/2023
Date d'attribution par le Conseil d'Administration	03/10/2022**	03/10/2022	30/03/2023***
Nombre équivalent d'actions ordinaires attribuées	22 916 004	20 500 000	5 293 000
Période d'acquisitions (en années)	1	1	4
Période de conservation (en années)	3	1	
Conditions de performance			
EBITDA	✓		✓
Flux de trésorerie nets	✓		✓
Chiffre d'affaires tourisme	✓		✓
Cours de bourse	✓	✓	
Conditions de présence	✓		✓
CHARGES 2024/2025 (en milliers d'euros)	- 4 268	- 24	- 2 242
Charges 2023/2024 (en milliers d'euros)	- 4 006	- 4 424	- 815

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

** Des ADP de même caractéristique ont également été attribuées le 30/03/2023 et 24/05/2023.

*** Des AGA de même caractéristique ont été attribuées le 28/09/2023, le 29/05/2024 et le 02/12/2024.

Note 12 Résultat financier

PRINCIPES COMPTABLES

Le coût de l'endettement financier net comprend les charges d'intérêts attachées aux dettes financières et aux lignes de crédits, les intérêts relatifs aux baux comptabilisés selon IFRS 16 – *Contrats de location* ainsi que les produits d'intérêts sur comptes courants et placements de trésorerie.

Les autres produits et charges financiers comprennent principalement le résultat des opérations de couverture, les gains et pertes de change, les dividendes perçus des sociétés non consolidées ainsi que les commissions bancaires.

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Coûts de l'endettement financier brut	- 9 470	- 23 597
Charges liées à IFRS 16	- 183 118	- 196 613
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	1 988	11 358
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	- 190 600	- 208 852
Revenus des prêts	586	627
Autres produits financiers	146	10 607
Autres charges financières	- 2 094	- 7 621
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	- 1 362	3 613
TOTAL	- 191 962	- 205 239
<i>Total charges financières</i>	- 194 682	- 227 831
<i>Total produits financiers</i>	2 720	22 592

La variation du résultat financier provient :

- ♦ d'une variation du coût de l'endettement financier net favorable de 18 252 milliers d'euros, essentiellement en conséquence d'une baisse des coûts de l'endettement financier de 14 127 milliers d'euros suite à la mise en place, au cours d'exercice précédent, de la ligne de crédit revolving (RCF) et de la baisse des intérêts sur les baux IFRS 16 – *Contrats de location* pour 13 495 milliers d'euros malgré la baisse des produits de trésorerie de 9 370 milliers d'euros ;
- ♦ de la baisse des autres produits et charges financiers de 4 975 milliers d'euros conséquence d'un produit relatif à une opération capitalistique réalisée au cours de l'exercice 2023/2024 sur une filiale détenue à 50 %.

Note 13 Impôts sur les bénéfices et impôts différés

PRINCIPES COMPTABLES

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

Impôts différés

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

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

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

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

Incertitudes relatives aux risques fiscaux

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

13.1 – Analyse de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)

	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé	44 684	19 550
Résultats non taxés		
Incidence des déficits reportables et autres différences temporelles non reconnues ou ayant fait antérieurement l'objet de limitation	- 759	38 478
Opérations intra groupe ayant une incidence fiscale	- 7 824	- 5 422
Autres résultats non taxés	15 383	16 536
Résultat taxable consolidé	51 484	69 142
Taux d'impôt Groupe	25,82 %	25,82 %
Impôt théorique au taux légal d'imposition en France	- 13 293	- 17 852
Activation des impôts différés IFRS 16	9 665	28 490
Différences sur taux d'imposition à l'étranger	- 1 023	- 834
CVAE	- 691	- 701
Autres éléments	- 11 260	- 9 843
CHARGE D'IMPÔT DU GROUPE	- 16 602	- 740
<i>Dont</i>		
♦ impôts exigibles (y compris la CVAE)	- 23 053	- 29 164
♦ impôts différés	6 451	28 424

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

Les autres résultats non taxés s'élèvent à 15 383 milliers d'euros sur l'exercice 2024/2025 et correspondent essentiellement aux retraitements français des charges de loyers selon IFRS 16, aux effets de la norme IFRS 2 et à des charges financières non déductibles.

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

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

(en milliers d'euros)	30/09/2024	Variation par résultat	Variation enregistrée en capitaux propres	Autres variations	30/09/2025
France	5 072	- 7 548	208	9 404	7 136
Pays-Bas	36 025	1 678	-	- 60	37 643
Belgique	- 1 113	452	- 85	-	- 746
Allemagne	27 776	9 375	-	- 1	37 150
Espagne	77	3 179	110	107	3 473
Impôts différés sur différences temporaires	67 837	7 136	233	9 450	84 656
France	4 188	-	-	-	4 188
Pays-Bas	-	-	-	-	0
Belgique	2 197	352	-	-	2 549
Allemagne	1 401	- 1 037	-	-	364
Espagne	-	-	-	-	0
Impôts différés sur reports déficitaires	7 786	- 685	-	-	7 101
TOTAL	75 623	6 451	233	9 450	91 757
<i>Dont</i>					
♦ <i>impôts différés actifs</i>	75 623	-	-	-	91 891
♦ <i>impôts différés passifs</i>	-	-	-	-	- 134

Le montant d'impôts différés a été calculé en appliquant soit les règles fiscales en vigueur à la date de clôture, soit celles votées au 30 septembre 2025.

Au 30 septembre 2025, la position nette d'impôts différés inclut un actif d'impôt différé reconnu au titre des contrats de locations IFRS 16 de 97 915 milliers d'euros mais également un passif d'impôt différé de 22 154 milliers d'euros reconnu aux Pays-Bas au titre de la marque Center Parcs (évaluée à 85 870 milliers d'euros).

Le montant d'impôts différés reconnus au titre des déficits fiscaux s'élève quant à lui à 7 101 milliers d'euros. Ces reports déficitaires ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où le Groupe considère, sur la base de son plan d'affaires, qu'il est probable qu'il disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels les pertes fiscales pourront être imputées dans un horizon de temps raisonnable (5 ans).

Le montant des reports déficitaires non activés s'élève à 1 204,2 millions d'euros. Il concerne le groupe d'intégration fiscale français pour un montant de 927,1 millions d'euros.

13.3 – IFRIC 23

Le Groupe a procédé à la revue de ses positions fiscales incertaines au 30 septembre 2025, ce qui l'a conduit à reconnaître un passif d'impôt de 14 750 milliers d'euros.

13.4 – Directive Pilier 2

En décembre 2021, l'Organisation de Coopération et de Développement Économiques (OCDE) a publié des règles globales de lutte contre l'érosion de la base d'imposition (« règles GloBE »). Dans ce contexte, le Conseil de l'Union Européenne a adopté le 14 décembre 2022 la directive Pilier 2 visant à assurer un niveau minimum d'imposition mondial (15 %) pour les groupes de grande taille de l'Union.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, pour son exercice 2024/2025, est assujéti pour la première fois à cette réforme fiscale. Il devra remettre à l'administration fiscale française d'ici le 31 mars 2027 son premier formulaire Pilier 2. Au titre de l'exercice 2024/2025, le Groupe respecte les seuils Pilier 2 pour l'ensemble de ses juridictions fiscales et ne paiera donc pas de complément d'impôt sur les sociétés au titre de la réforme Pilier 2.

Note 14 Résultat par action

PRINCIPES COMPTABLES

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est déterminé en ajustant le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires des effets de tous les instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions de performances attribuées). Les instruments sont considérés comme dilutifs si leur conversion en actions ordinaires avait un effet sur le résultat net part du Groupe par action.

Nombre moyen d'actions

	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Nombre d'actions émises au 1 ^{er} octobre	454 457 138	454 434 358
Nombre d'actions émises au cours de l'exercice (<i>prorata temporis</i>)	-	-
Exercice d'options de souscription d'actions (<i>prorata temporis</i>)	6 887 669	13 484
Nombre d'actions émises en fin de période (<i>prorata temporis</i>)	461 344 807	454 447 842
Nombre moyen pondéré d'actions	461 215 976	454 298 351
Nombre moyen pondéré d'actions retenu pour le calcul du RPA dilué*	491 618 461	485 256 377

* Calcul détaillé en note 23.

Les mouvements relatifs aux actions en cours d'acquisition durant les exercices 2023/2024 et 2024/2025 sont les suivants :

Nombre d'actions	AGA* RéInvention
En cours d'acquisition au 1^{er} octobre 2023	1 706 990
Attribuées	-
Acquises	-
Annulées	- 26 300
En cours d'acquisition au 30 septembre 2024	1 680 690
Attribuées par le Conseil d'Administration du 02/12/2024	3 427 310
Acquises	-
Annulées	- 165 000
En cours d'acquisition au 30 septembre 2025	4 943 000

* AGA : attribution gratuite d'actions

Résultat par action

	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Résultat net part groupe (<i>en milliers d'euros</i>)	33 669	20 026
Résultat net part groupe par action pondéré (<i>en euros</i>)	0,07	0,04
Résultat net part groupe par action pondéré après dilution (<i>en euros</i>)	0,07	0,04

Note 15 Immobilisations incorporelles

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément aux dispositions de la norme IAS 38 – *Immobilisations Incorporelles*, les immobilisations incorporelles acquises séparément figurent au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles comprennent :

- ◆ les écarts d'acquisition, qualifiés d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéfinie et présentés sur une ligne du bilan synthétique spécifique. Ils sont initialement reconnus lors d'un regroupement d'entreprises (se référer à la note 4 Structure du Groupe pour plus de détails sur la comptabilisation des regroupements d'entreprises) ;
- ◆ les marques, qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéfinie le Groupe ayant jugé qu'il n'existait pas de limite prévisible à la période au cours de laquelle il s'attend à pouvoir les utiliser. Elles sont inscrites au bilan sur la base d'une valorisation réalisée à leur date d'acquisition par des experts indépendants tenant compte de leur notoriété et de leur contribution future aux résultats ;
- ◆ les autres immobilisations incorporelles du Groupe sont qualifiées d'immobilisations à durée de vie définie. Elles correspondent essentiellement aux licences d'exploitation des logiciels et aux dépenses liées à des programmes informatiques. Ces immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité comprise en général entre 3 et 8 ans.

15.1 – Écarts d'acquisition

(en milliers d'euros)

	30/09/2025	30/09/2024
Center Parcs	125 103	125 103
Pierre & Vacances	9 466	9 266
maeva	11 550	8 113
TOTAL EN VALEUR NETTE	146 119	142 482

La variation de la période s'explique principalement par les dernières acquisitions réalisées par la Business Line maeva notamment Giverdon immobilier, une agence immobilière à l'Alpe d'Huez.

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de dépréciation au 30 septembre 2025, conformément aux modalités décrites dans la note 17.

Au cours de l'exercice 2024/2025, comme au cours de l'exercice 2023/2024, ces tests de dépréciation n'ont conduit à reconnaître aucune dépréciation.

15.2 – Marques

(en milliers d'euros)

	30/09/2025	30/09/2024
Center Parcs	85 870	86 040
Pierre & Vacances	7 619	7 619
maeva	5 249	5 236
TOTAL EN VALEUR NETTE	98 738	98 892
Dont		
◆ valeur brute	107 791	107 947
◆ amortissements et dépréciations cumulés	- 9 053	- 9 055

Les marques ont fait l'objet d'un test de dépréciation au 30 septembre 2025, conformément aux modalités décrites dans la note 17.

Au cours de l'exercice 2024/2025, comme au cours de l'exercice 2023/2024, ces tests de dépréciation n'ont conduit à reconnaître aucune dépréciation.

15.3 – Autres immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)

	30/09/2025	30/09/2024
Valeurs brutes à l'ouverture	114 255	104 766
Amortissements et dépréciations cumulés	- 72 335	- 71 281
VALEURS NETTES À L'OUVERTURE	41 920	33 485
Acquisitions	16 261	17 305
Cessions et mises au rebut nettes	- 290	-
Entrée / Sortie de périmètre	-	103
Amortissements et dépréciations	- 11 144	- 7 684
Écarts de conversion et autres	- 207	- 1 289
TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE	4 620	8 435
Valeurs brutes à la clôture	127 914	114 255
Amortissements et dépréciations cumulés	- 81 362	- 72 335
VALEURS NETTES À LA CLÔTURE	46 552	41 920

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

- ♦ de 16 261 milliers d'euros d'investissement, incluant des améliorations techniques et fonctionnelles apportées :
 - au développement de solutions de vente ou équivalent pour 7 052 milliers d'euros,
 - à des projets digitaux développés par le Groupe pour 3 888 milliers d'euros,
 - à la mise en place de serveurs web et l'acquisition de logiciels pour 3 460 milliers d'euros,
 - à d'autres projets pour 1 861 milliers d'euros ;
- ♦ de 11 144 milliers d'euros de diminution du poste relative aux amortissements de la période.

Note 16 Immobilisations corporelles

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

Constructions	20 - 54 ans
Agencements et installations	5 - 16 ans
Mobilier	7 - 12 ans
Autres actifs corporels	3 - 4 ans

Les actifs immobilisés corporels font l'objet d'une dépréciation lorsque, du fait d'événements ou de circonstances intervenus au cours de l'exercice, leur valeur économique apparaît inférieure à leur valeur nette comptable. Cette dépréciation peut être reprise ultérieurement si la valeur économique redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions	Agencements et installations	Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours	Total immobilisations corporelles
Au 30 Septembre 2023					
Valeurs brutes	40 072	127 862	202 032	272 863	642 829
Amortissements et dépréciations cumulés	- 5 233	- 82 732	- 134 561	- 145 689	- 368 215
VALEURS NETTES	34 839	45 130	67 471	127 174	274 614
Acquisitions	2 228	4 755	10 174	53 667	70 824
Cessions nettes et mises au rebut nettes	- 624	442	- 300	- 814	- 1 296
Entrée de périmètre	-	12	-	185	197
Dotations aux amortissements	- 2 429	- 6 262	- 15 000	- 19 079	- 42 770
Écarts de conversion et autres	4 782	7 228	18 529	- 29 601	938
TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE	3 957	6 175	13 403	4 358	27 893
Au 30 Septembre 2024					
Valeurs brutes	46 398	135 685	223 074	291 696	696 853
Amortissements et dépréciations cumulés	- 7 602	- 84 380	- 142 200	- 160 164	- 394 346
VALEURS NETTES	38 796	51 305	80 874	131 532	302 507
Acquisitions	1 774	3 814	9 066	65 180	79 834
Cessions nettes et mises au rebut nettes	- 15	776	- 256	460	965
Entrée de périmètre	11	533	-	220	764
Dotations aux amortissements	- 3 051	- 6 948	- 15 444	- 24 046	- 49 489
Écarts de conversion et autres	- 3	9 532	7 585	- 15 525	1 589
TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE	- 1 284	7 707	951	26 289	33 663
Au 30 Septembre 2025					
Valeurs brutes	52 541	144 031	227 384	335 441	759 397
Amortissements et dépréciations cumulés	- 15 029	- 85 019	- 145 559	- 177 620	- 423 227
VALEURS NETTES	37 512	59 012	81 825	157 821	336 170

Les immobilisations corporelles, au 30 septembre 2025, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation :

♦ **des villages des marques Center Parcs, Sunparks et Villages Nature** pour une valeur nette de 250 659 milliers d'euros, constituée principalement du mobilier et des installations générales nécessaires à l'exploitation des villages. Les principales variations de l'exercice proviennent :

- des investissements pour un montant de 56 484 milliers d'euros visant à rénover et à améliorer le mix produits de l'ensemble des villages Center Parcs, dont 8 719 milliers d'euros pour les villages belges, 10 539 milliers d'euros pour les villages néerlandais, 26 497 milliers d'euros pour les villages français et 10 730 milliers d'euros pour les villages allemands, et
- des dotations aux amortissements pour la période de 32 318 milliers d'euros ;

♦ **des résidences et villages des marques Pierre & Vacances, Adagio, maeva et autres** pour une valeur nette de 85 511 milliers d'euros. Elles comprennent principalement les services généraux, agencements et mobiliers nécessaires à l'exploitation des sites. Au cours de l'exercice, les sociétés de ces marques ont réalisé des investissements pour 23 350 milliers d'euros, principalement dans le cadre de la modernisation des parcs exploités. Le montant des dotations aux amortissements de l'exercice relatif aux actifs de ces marques est de 17 171 milliers d'euros.

Note 17 Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IAS 36 – *Dépréciation d'actifs*, les écarts d'acquisition et marques ne sont pas amortissables, mais font l'objet d'un test de dépréciation une fois par an ou lors de l'apparition d'un indice de perte de valeur.

Ce test est effectué afin de vérifier qu'aucun événement n'est venu diminuer la valeur de ces actifs. Les événements visés ici sont ceux qui induiraient des changements défavorables durables dans la rentabilité attendue de ces actifs ou qui remettraient en cause les hypothèses retenues à la date de l'acquisition.

Les écarts d'acquisition sont affectés aux unités génératrices de trésorerie (UGT) ou groupes d'UGT susceptibles de bénéficier des synergies du regroupement d'entreprises qui a entraîné sa comptabilisation. Les marques sont affectées aux UGT ou groupes d'UGT qui bénéficient de leurs avantages économiques.

Les UGT du Groupe correspondent aux secteurs opérationnels utilisés par les décideurs Groupe pour analyser ses résultats (Pierre & Vacances, Center Parcs, maeva et Adagio).

Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur recouvrable des UGT ou des groupes d'UGT, à la valeur nette comptable des actifs à long terme correspondants y incluant les écarts d'acquisition et marques le cas échéant. Par ces tests de dépréciation, le Groupe s'assure que la valeur recouvrable des actifs à long terme n'est pas inférieure à leur valeur nette comptable. La valeur recouvrable correspond en général à la valeur d'utilité.

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

Une perte de valeur est comptabilisée au compte de résultat si la valeur comptable de l'UGT est supérieure à sa valeur recouvrable. Les éventuelles pertes de valeur affectées à des actifs non amortissables ne sont pas réversibles.

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'État 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.

Le Groupe a retenu les hypothèses financières suivantes :

- ◆ un taux d'actualisation de 9,50 % stable sur l'exercice ;
- ◆ un taux de croissance perpétuelle de 2,20 % stable sur l'exercice.

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

		Incidences sur la valeur recouvrable			
		Center Parcs (valeur des actifs testés : 431 m€)	Pierre & Vacances (valeur des actifs testés : 65 m€)	Adagio (valeur des actifs testés : 38 m€)	maeva (valeur des actifs testés : 14 m€)
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'actualisation	Augmentation d'un demi-point du taux d'actualisation	- 7 %	- 7 %	- 7 %	- 8 %
	Diminution d'un demi-point du taux d'actualisation	8 %	8 %	6 %	9 %
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de croissance perpétuelle	Augmentation d'un demi-point du taux de croissance perpétuelle	7 %	6 %	9 %	7 %
	Diminution d'un demi-point du taux de croissance perpétuelle	- 6 %	- 6 %	- 9 %	- 6 %
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'occupation	Augmentation d'un point du taux d'occupation	10 %	19 %	-	-
	Diminution d'un point du taux d'occupation	- 10 %	- 19 %	-	-
Sensibilité de la valeur recouvrable au prix moyen de vente	Augmentation d'un pour cent du prix moyen de vente	6 %	10 %	-	-
	Diminution d'un pour cent du prix moyen de vente	- 6 %	- 12 %	-	-
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de marge	Augmentation d'un point du taux de marge	7 %	16 %	8 %	28 %
	Diminution d'un point du taux de marge	- 11 %	- 16 %	- 7 %	- 28 %
La valeur des écarts d'acquisition et des actifs corporels et incorporels n'a pas à faire l'objet d'une dépréciation tant que, sur chaque exercice du <i>business plan</i> :					
◆ le taux d'actualisation n'augmente pas de plus de		4 points	7 points	8 points	2 points
◆ le taux de croissance ne baisse pas de plus de		6 points	9 points	10 points	3 points
◆ le taux d'occupation ne baisse pas de plus de		7 points	5,6 points	12 points	-
◆ le prix moyen de vente ne baisse pas de plus de		11 %	8,6 %	16 %	-
◆ le taux de marge opérationnelle ne baisse pas de plus de		6 points	6,5 points	13 points	1,5 point

Note 18 Contrats de location

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

Le Groupe a retenu l'exemption proposée par la norme concernant les contrats avec une durée résiduelle inférieure à 12 mois ou portant sur des actifs dont la valeur unitaire est inférieure à 5000 euros, pour lesquels les loyers continuent à être constatés en charges opérationnelles.

Valorisation des obligations locatives et des droits d'utilisation

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

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

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

Le droit d'utilisation est quant à lui évalué initialement à son coût à la date de prise d'effet du contrat, à savoir la date à laquelle l'actif sous-jacent est mis à disposition du Groupe. Il inclut le montant initial de la dette de loyers, augmenté le cas échéant des paiements d'avance ou des coûts directs initiaux encourus, nets des avantages reçus du bailleur.

Le droit d'utilisation est amorti sur une base linéaire, sur la durée du contrat de location. Cette durée, déterminée au niveau de chaque contrat, est la durée exécutoire du contrat prenant en compte notamment l'appréciation de l'exercice des options de renouvellement. Le droit d'utilisation pourra faire l'objet d'ajustements ultérieurs au titre de réévaluations de la dette de loyers.

Il sera soumis aux tests de dépréciations et diminué des pertes de valeur éventuellement enregistrées. Le principal indice de perte de valeur observé pour les tests de dépréciations des droits d'utilisation est le chiffre d'affaires de la résidence, du groupe de résidence ou du parc concerné par le bail. Une baisse significative de celui-ci sur un an génèrera une analyse complémentaire pouvant entraîner une dépréciation du dit droit d'utilisation et des immobilisations corporelles liées (agencements, meubles, ...).

Loyers variables

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

Lorsque les contrats de location incluent un montant minimum garanti payable au bailleur, ce montant garanti est assimilé à un loyer fixe en substance, et à ce titre pris en compte dans la valorisation de l'obligation locative. En l'absence de minimum garanti, le loyer est totalement variable et à ce titre, ne fait pas l'objet d'un retraitement selon IFRS 16 – *Contrats de location*.

Le calcul des loyers variables dépend le plus souvent d'indicateurs financiers liés à l'actif en location définis par le bailleur (chiffre d'affaires, EBITDA, ...) et est différent d'un contrat à l'autre.

Transactions de cession bail

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

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

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

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

18.1 – Droits d'utilisation

Les droits d'utilisation portent essentiellement sur les actifs exploités touristiquement par le Groupe. La variation de la valeur de ces droits d'utilisation au cours de l'exercice 2024/2025 se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Droit d'utilisation à l'ouverture	2 436 927	2 562 378
Nouveaux contrats ou prolongement des baux existants	194 952	104 454
Diminution de la durée des contrats ou sortie anticipée	- 91 103	- 6 273
Dotations aux amortissements et dépréciations	- 248 310	- 243 221
Variation du taux d'actualisation	38 470	- 180
Évolution de la valeur du loyer	89 579	19 768
Variation du périmètre de consolidation	1 277	-
Droit d'utilisation à la clôture	2 421 791	2 436 927
<i>Dont</i>		
♦ valeur brute	4 731 459	4 533 672
♦ amortissements cumulés	- 2 309 668	- 2 096 745

La variation du périmètre de consolidation liée aux acquisitions de la *Business Line* maeva (+ 1 277 milliers d'euros).

Au 30 septembre 2025, le Groupe a testé la valeur des droits d'utilisation pour lesquels un indice de perte de valeur a été identifié, à savoir une baisse d'activité de plus de 20 % sur l'exercice comparé au dernier exercice. De ces tests, ne ressort, aucune nouvelle dépréciation.

18.2 – Obligations locatives

Les obligations locatives correspondent à la valeur actualisée des paiements futurs des actifs pris en location, essentiellement auprès des investisseurs individuels et institutionnels sur les sites Pierre & Vacances, Adagio et Center Parcs. Au 30 septembre 2025, la variation des obligations locatives se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Obligations locatives à l'ouverture	3 200 108	3 293 738
Effet périmètre des contrats et augmentation de la durée des baux	107 001	97 190
Remboursement d'emprunt sur la période	- 231 707	- 210 377
Variation du taux d'actualisation	38 470	- 180
Évolution de la valeur du loyer	89 576	19 736
Variation du périmètre de consolidation	1 277	-
Obligations locatives à la clôture	3 204 725	3 200 108
<i>Dont</i>		
♦ <i>part courante</i>	262 496	234 280
♦ <i>part non courante</i>	2 942 229	2 965 828

Les principales variations des dettes locatives proviennent :

- ♦ d'un effet périmètre des contrats et augmentation nette de la durée des baux pour un montant de 107 001 milliers d'euros, incluant à la fois l'incidence des nouveaux baux signés au cours de l'exercice pour 91 422 milliers d'euros et l'effet de la mise à jour de la durée des baux pour 16 093 milliers d'euros ;
- ♦ des remboursements de la période pour - 231 707 milliers d'euros ;
- ♦ une évolution de la valeur des loyers de 89 576 milliers d'euros comprenant l'indexation contractuelle ;
- ♦ de l'incidence de la variation du taux d'emprunt marginal s'appliquant à tous les contrats modifiés au cours de l'exercice 38 470 milliers d'euros ;
- ♦ de la variation du périmètre de consolidation liée aux acquisitions de la Business Line maeva (+ 1 277 milliers d'euros).

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

(en milliers d'euros)	Par année d'échéance					Total
	< 1 an	< 2 ans	< 3 ans	< 4 ans	5 ans et plus	
Obligations locatives	435 213	412 826	391 401	374 683	2 990 705	4 604 828

Note 19 Titres mis en équivalence

PRINCIPES COMPTABLES

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

Lorsqu'une coentreprise ou une entreprise associée présente une valeur de titres négative, la valeur de la participation est présentée au passif du bilan sur la ligne « Provisions à caractère non courant » (se référer à la note 24 pour plus de détails).

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Adagio	17 840	19 501
Senioriales	2 032	2 232
Autres coentreprises	1 052	440
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	20 923	22 173

La liste complète des sociétés consolidées par mise en équivalence au 30 septembre 2025 est présentée en note 4.

Informations financières résumées des principales coentreprises

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

Adagio SAS (données financières à 100 %)

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025
Chiffre d'affaires	140 804
Achats et services extérieurs	- 18 706
Charges de personnel	- 34 328
Dotations aux amortissements et provisions	- 48 532
Autres charges et produits d'exploitation	- 1 282
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	37 956
Autres charges et produits opérationnels	- 2 412
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	35 544
Coût de l'endettement financier net	- 26 378
Autres charges et produits financiers	- 184
RÉSULTAT FINANCIER	- 26 562
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	8 981
Charge d'impôt	482
RÉSULTAT NET	9 463
Pourcentage de détention	50 %
RÉSULTAT PART DU GROUPE	4 732

Bilan

(en milliers d'euros)	30/09/2025
Actif	
Actifs non courants	230 361
Actifs courants	112 020
TOTAL DE L'ACTIF	342 381

(en milliers d'euros)	30/09/2025
Passif	
Capitaux Propres	35 745
Passifs non courants	205 710
Passifs courants	100 926
TOTAL DU PASSIF	342 381

Note 20 Stocks et encours

PRINCIPES COMPTABLES

Les stocks comprennent principalement les stocks et travaux en cours de l'activité de promotion immobilière et des stocks de marchandises destinés à la revente dans le cadre de l'activité touristique du Groupe. Au cas par cas, les stocks immobiliers peuvent être exploités par le Groupe en attendant la revente des murs et la prise à bail.

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

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

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Encours	58 745	63 238
Produits finis	111 286	90 725
PROGRAMMES IMMOBILIERS BRUTS	170 031	153 963
Dépréciations	- 28 354	- 42 599
PROGRAMMES IMMOBILIERS NETS	141 677	111 364
Stocks divers bruts	9 696	10 899
Dépréciations stocks divers	- 406	- 531
TOTAL	150 967	121 732

L'augmentation de la valeur nette des stocks au cours de l'exercice 2024/2025 s'explique principalement par le rachat d'une résidence en Espagne pour + 12 046 milliers d'euros et par la reprise de dépréciation pour + 12 100 milliers d'euros sur les stocks portés par la SNC Sud-Ouest Cottages. Une étude d'un cabinet externe indépendant de premier plan a été réalisée et a

ainsi conduit à revaloriser, en lien avec l'amélioration des conditions de marché, les 334 cottages relatifs au Center Parcs – Landes de Gascogne restants à commercialiser par cette SNC.

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

(en milliers d'euros)	Pays	30/09/2025	30/09/2024
Center Parcs – Landes de Gascogne (incl. « 17 Explorers »)	France	75 820	55 311
Pierre & Vacances – Avoriaz l'hermine	France	22 776	18 657
Center Parcs – Villages Nature	France	20 151	20 403
Pierre & Vacances – Terrazas/Manilva	Espagne	12 495	449
Sénioriales – Programmes immobiliers divers	France	3 904	5 906
Center Parcs – Putnitz	Allemagne	2 204	1 820
Center Parcs – Parkings solaires	France & Belgique	683	-
maeva – Agence Alpe d'Huez	France	674	-
Pierre & Vacances – Puerto	Espagne	596	596
Center Parcs – Extension Eemhof	Pays-Bas	580	222
Center Parcs – Bois Francs	France	464	4 240
Center Parcs – Hauts de Bruyères	France	-	1 761
Center Parcs – Eifel	Allemagne	-	498
Center Parcs – Kempervennen	Pays-Bas	-	448
Autres programmes immobiliers divers		1 330	1 053
TOTAL PROGRAMMES IMMOBILIERS NETS		141 677	111 364

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

Note 21 Besoin en fonds de roulement

PRINCIPES COMPTABLES

Compte tenu des activités du Groupe, les créances clients et dettes fournisseurs sont à court terme et sont comptabilisées au coût amorti.

Actifs et passifs sur contrats

En application de la norme IFRS 15 – *Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients*, le Groupe reconnaît des actifs et passifs sur les contrats clients :

- ◆ les actifs sur contrats représentent un droit conditionnel, pour le Groupe, à recevoir une rémunération au titre de biens ou services déjà transférés aux clients, et dont l'exigibilité est soumise à d'autres conditions que le passage du temps. Ils comprennent principalement les coûts engagés pour le compte des propriétaires bailleurs pour qui le Groupe réalise des travaux de rénovation. Ces coûts seront par la suite refacturés aux propriétaires bailleurs et sont, en attendant, enregistrés sur la ligne « autres créances » ;
- ◆ les passifs sur contrat représentent l'obligation, pour le Groupe, de transférer des biens ou des services pour lesquels un paiement a déjà été reçu de la part du client, ou lorsque le droit inconditionnel au paiement est déjà acquis. Il s'agit essentiellement des avances reçues des clients en contrepartie de la réservation de leur séjour à venir et, des paiements reçus des propriétaires bailleurs pour qui le Groupe réalise les travaux de rénovation. Ces derniers sont enregistrés sur la ligne « produits constatés d'avance ».

Dépréciation des créances clients

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

5

21.1 – Créances clients, autres actifs courants et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Créances clients brutes	180 815	190 482
Dépréciations	- 22 475	- 20 103
TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	158 340	170 379
Avances et acomptes versés	25 919	19 417
États – impôts et taxes	91 549	104 290
Autres créances	80 810	94 669
VALEURS BRUTES	198 278	218 376
Dépréciations	- 7 718	- 7 416
AUTRES DÉBITEURS NETS	190 560	210 960
Autres charges constatées d'avance	38 543	50 228
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	38 543	50 228
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	229 103	261 188

21.2 – Dettes fournisseurs, autres passifs courants et comptes rattachés

(en milliers d'euros)

	30/09/2025	30/09/2024
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	335 142	335 820
Avances et acomptes reçus	266 446	217 614
TVA et autres dettes fiscales	60 651	78 827
Personnel et organismes sociaux	97 679	94 503
Autres dettes	85 753	101 593
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	510 529	492 537
Ventes immobilières et fonds de concours	4 424	30 887
Produits constatés d'avance divers	23 642	41 520
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	28 066	72 407
TOTAL AUTRES PASSIFS	538 595	564 944
<i>Dont éléments non courants</i>	<i>538 595</i>	<i>564 944</i>

La baisse de - 26 349 milliers d'euros des « Autres passifs courants et non courants » s'explique notamment par :

- ♦ la diminution des ventes immobilières et fonds de concours de - 26 463 milliers d'euros ;
- ♦ la diminution des dettes fiscales de - 18 176 milliers d'euros liée notamment au crédit de TVA Groupe et de la diminution de la TVA collectée ;
- ♦ la diminution des produits constatés d'avance de - 17 878 milliers d'euros liée notamment à l'avancement des projets sur la SNC Bois du Jariel ;
- ♦ la diminution des autres dettes de - 15 840 milliers d'euros ;
- ♦ compensée par l'augmentation des avances et acomptes reçus de 48 832 milliers d'euros en lien avec la hausse des réservations de séjours.

21.3 – Échéancier des créances et des dettes

L'essentiel des contrats touristiques conclus par le Groupe concerne des séjours ponctuels, dont la période d'hébergement est déterminée généralement moins de douze mois avant l'arrivée du client. Les contrats pluriannuels ne présentent pas de caractère significatif dans l'activité de Pierre & Vacances – Center Parcs.

Les seuls contrats dont la durée peut excéder douze mois sont les contrats de *management* portant sur certaines résidences exploitées par le Groupe sans portage du fonds de commerce. Dans ce cadre, Pierre & Vacances – Center Parcs perçoit une rémunération sous forme de commission versée par le propriétaire du fonds de commerce. Le nombre de ces contrats demeure limité et les revenus qui en résultent ne sont pas significatifs au regard de l'activité globale du Groupe.

En conséquence, les créances et dettes d'exploitation sont, pour l'essentiel, exigibles à moins de douze mois et ne font pas l'objet d'une présentation par échéance.

21.4 – Variation du besoin en fonds de roulement

L'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2024/2025 se présente de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	30/09/2024	Variation cash	Autres variations	30/09/2025
Stocks bruts	164 862	14 729	134	179 725
Dépréciation des stocks	- 43 130	14 370	2	- 28 758
VALEUR NETTE DES STOCKS	121 732	29 099	136	150 967
Créances clients et comptes rattachés	170 379	5 793	- 17 832	158 340
Autres actifs courants*	255 424	- 6 208	- 27 885	221 332
TOTAL DES ACTIFS DU BFR	A 547 536	28 684	- 45 581	530 639
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	335 820	- 1 217	539	335 142
Autres passifs courants*	547 172	15 538	- 40 046	522 664
TOTAL DES PASSIFS DU BFR	B 882 991	14 321	- 39 507	857 806
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	A-B	- 335 456	- 6 074	- 327 167

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

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

En comparaison, l'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2023/2024 se présentait comme suit :

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

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

Note 22 Trésorerie et équivalents de trésorerie

5

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Trésorerie	92 736	76 859
Équivalents de trésorerie	5 000	10 029
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	97 736	86 888
Soldes bancaires créditeurs	-	-
TRÉSORERIE NETTE	97 736	86 888

Les équivalents de trésorerie correspondent essentiellement à des placements monétaires souscrits auprès d'établissements bancaires de 1^{er} plan.

La trésorerie nette progresse de 10 848 milliers d'euros sur l'exercice. Le flux opérationnel + 321 353 milliers d'euros contribue positivement, tandis que les investissements

principalement liés aux rénovations et au développement des parcs restent limités (- 77 157 milliers d'euros) et les flux de financement (- 233 348 milliers d'euros) reflètent principalement les remboursements des loyers IFRS 16 et autres dettes financières.

Note 23 Capitaux propres

PRINCIPES COMPTABLES

Le classement en capitaux propres dépend de l'analyse spécifique des caractéristiques de chaque instrument émis par le Groupe. Un instrument est considéré comme un instrument de capitaux propres s'il n'inclut aucune obligation contractuelle de verser de la trésorerie ou un autre actif financier. En particulier, un instrument dont le remboursement est à l'initiative du Groupe et dont la rémunération est subordonnée au versement d'un dividende est classé en capitaux propres.

Capital

Au 30 septembre 2025, le capital social s'élève à 4 619 846,01 euros et se compose de 461 983 471 actions ordinaires, 1 000 ADP 2022 et 130 ADP 2022-2. Un an plus tôt, au 30 septembre 2024, le capital social s'élevait à 4 544 583,43 euros et se composait de 454 457 138 actions ordinaires, 1 000 ADP 2022 et 205 ADP 2022-2.

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

Capital potentiel

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur les exercices 2024/2025 et 2023/2024 sont détaillées dans le tableau suivant :

	30/09/2025	30/09/2024
Nombre d'actions au 1^{er} octobre	454 457 138	454 434 358
Exercice d'options de souscription d'actions (<i>prorata temporis</i>)	6 887 669	13 484
Actions Pierre & Vacances détenues par Pierre et Vacances SA et déduites des capitaux propres consolidés	- 128 831	- 149 491
Nombre moyen pondéré d'actions	461 215 976	454 298 351
<i>Effet dilutif</i>		
Effet des actions de préférence 2022 et 2022-2	26 030 703	29 277 336
Attribution gratuite d'actions Pierre & Vacances	4 371 782	1 680 690
Nombre moyen pondéré dilué d'actions	491 618 461	485 256 377

Actions propres

Au cours de l'exercice 2024/2025, dans le cadre de l'animation du cours de Bourse, le Groupe a procédé à la cession et à l'acquisition d'actions d'auto-contrôle générant une entrée de trésorerie nette de 45 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2025, le Groupe détient ainsi 125 787 actions propres pour un montant total de 1 539 milliers d'euros.

Bons de souscription en actions

Les bons de souscription en actions émis dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du 16 septembre 2022 encore en circulation à la fin de l'exercice « BSA Créanciers » et « BSA Actionnaires » pourront être exercés à

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

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

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

Au 30 septembre 2025, les bons de souscription ne sont pas dans la monnaie et n'entrent donc pas dans le calcul du résultat par actions dilué.

Actions de préférence

Les Conseils d'Administration du 3 octobre 2022, du 30 mars 2023 et du 24 mai 2023 ont décidé l'attribution de 1 000 actions de préférence dites « ADP 2022 » et 205 actions de préférence dites « ADP 2022-2 ». Ces actions de préférence ont été acquises définitivement au cours de l'exercice 2023/2024, dont 1 103 actions le 3 octobre 2023, 85 actions le 30 mars 2024 et 17 actions le 24 mai 2024.

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

Le 13 novembre 2024, le Conseil d'Administration a autorisé Pierre et Vacances SA 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. À la suite de cette opération, il reste 1 000 ADP 2022 et 130 ADP 2022-2 dans le capital social de Pierre et Vacances SA.

Au 30 septembre 2025, l'équivalent en actions ordinaires correspondant aux objectifs déjà atteints des actions de préférence, conformément à IAS 33, a été intégré au calcul du résultat par actions dilué.

Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale Mixte du 13 février 2025 a décidé de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2023/2024.

Note 24 Provisions

PRINCIPES COMPTABLES

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

La variation des provisions au cours de l'exercice 2024/2025 s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2024	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres variations	30/09/2025
Rénovations	19 346	4 783	- 5 325	- 109	-	18 695
Engagements de retraite et assimilés	14 558	2 609	- 1 887	-	836	16 116
Litiges	5 558	3 215	- 1 179	- 553	395	7 436
Restructuration et fermeture de sites	7 260	2 248	- 3 240	- 874	- 1 168	4 226
Titres négatifs	4 589	-	-	-	- 320	4 269
Autres provisions	884	442	- 600	-	- 320	406
TOTAL	52 195	13 297	- 12 231	- 1 536	- 577	51 148
Part courante	14 103	-	-	-	-	9 423
Part non courante	38 092	-	-	-	-	41 725

Les **provisions pour rénovations** traduisent les engagements contractuels du Groupe, ainsi que sa politique d'entretien du parc pris à bail. Elles prennent en compte les coûts de rénovation restant à la charge du Groupe au terme ou au cours du bail et sont calculées sur la base actualisée de coûts prévisionnels des travaux de rénovation restant à réaliser.

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

Les **provisions pour litiges** correspondent au risque encouru par le Groupe. Chacun des litiges faisant l'objet d'une provision est suivi et analysé par la Direction Juridique du Groupe qui, parfois avec l'aide d'experts externes, procède à l'évaluation au cas par cas du coût potentiel associé. C'est le cas notamment des contentieux que le Groupe pourrait avoir avec des clients, fournisseurs, propriétaires ou autres tiers.

À date de clôture des comptes 2024/2025, environ 750 litiges avec des bailleurs sont en cours (nombre à mettre en perspective du nombre important de bailleurs du Groupe). Ces procédures portent sur :

- ♦ des litiges usuels en matière de baux commerciaux (procédures de fixation judiciaire du loyer de renouvellement ou de l'indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement du bail en cours) ;
- ♦ des séries de litiges visant à remettre en cause la propriété commerciale du preneur ou la participation financière des bailleurs aux travaux de rénovation prévue au bail. Les procédures relatives aux loyers impayés durant le cours de la crise sanitaire Covid-19 sont désormais résiduelles ;
- ♦ des litiges relatifs à des cas particuliers.

L'évaluation des risques liés à ces procédures est réalisée conjointement par les Directions Juridiques et Financières du Groupe et des Business Lines. L'analyse de risque réalisée tient compte du stade d'avancement des dossiers, des demandes formulées et arguments avancés par les deux parties, des pièces produites (ou non), ainsi que de l'aléa judiciaire. Un provisionnement est comptabilisé lorsque l'analyse permet d'évaluer de manière raisonnable un risque de sortie de trésorerie.

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

(en milliers d'euros)	Litiges liés aux activités touristiques	Litiges liés aux activités immobilières	Litiges sociaux individuels	Total des litiges
Solde des provisions au 30 septembre 2024	2 738	1 501	1 319	5 558
Nouveaux litiges	2 166	25	1 024	3 215
Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice (utilisées)	- 374	- 376	- 429	- 1 179
Reprises non utilisées	- 323	- 230	-	- 553
Reclassement et variations de périmètre	25	-	370	395
SOLDE DES PROVISIONS AU 30 SEPTEMBRE 2025	4 232	920	2 284	7 436

Note 25 Dettes financières

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Dettes financières à long terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	48 197	38 006
Crédits d'accompagnement	-	287
Autres dettes financières	677	601
SOUS-TOTAL PART À LONG TERME	48 874	38 894
Dettes financières à court terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 381	14 954
Crédits d'accompagnement	511	-
SOUS-TOTAL PART À COURT TERME	2 892	14 954
TOTAL	51 766	53 848

Tableau de variation des Dettes Financières

En milliers d'euros	30/09/2024	Augmentations	Diminutions	Autres variations non cash	30/09/2025
Autres dettes financières	53 602	260 345	- 262 371	51	51 627
Intérêts courus	246	-	- 55	- 52	139
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	53 848	260 345	- 262 426	- 1	51 766

Au cours de l'exercice 2024/2025, dans le cadre de la ligne de crédit revolving souscrite le 23 juillet 2024, le Groupe a effectué des tirages pour un montant cumulé de 260 000 milliers d'euros. Ceux-ci ont été intégralement remboursés sur la période. Par conséquent, au 30 septembre 2025, la ligne n'est pas tirée et est présentée pour son intégralité en engagement reçu au hors bilan.

Détail des principales lignes d'endettement

(en milliers d'euros)	Devise	Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû au 30/09/2025	Taux
Emprunts auprès des établissements de crédit					
SNC Sud-Ouest Cottages	EUR	31/07/2024	31/07/2031	37 055	4,85 %
Avoriaz Hermine Loisirs	EUR	27/01/2025	31/01/2028	12 500	Euribor 3 mois + 2,00 %
TOTAL				49 555	
Crédits d'accompagnement					
Senioriales du Tampon	EUR	01/01/2023	31/12/2025	511	Euribor 3 mois + 1,80 %
TOTAL				511	
TOTAL				50 066	

Ventilation par échéance

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

Échéances	Solde au (en milliers d'euros)	
	30/09/2025	30/09/2024
Dettes à moins d'1 an	2 892 ⁽¹⁾	14 954
Dettes entre 1 an et 2 ans	2 325	2 432
Dettes entre 2 et 3 ans	14 484 ⁽²⁾	1 989
Dettes entre 3 et 4 ans	2 215	2 766
Dettes entre 4 et 5 ans	2 244	2 125
Dettes à plus de 5 ans	27 606 ⁽³⁾	29 582
TOTAL	51 766	53 848

(1) Dont 1 825 milliers d'euros liés à l'emprunt SOCFIM de la SNC Sud-Ouest Cottages.

(2) Dont 12 340 milliers d'euros liés à l'emprunt BNP Paribas de la SNC Avoriaz Hermine Loisirs.

(3) Dont 26 930 milliers d'euros liés à l'emprunt SOCFIM de la SNC Sud-Ouest Cottages.

Note 26 Instruments Financiers

PRINCIPES COMPTABLES

Les instruments financiers sont enregistrés comptablement conformément à la norme IFRS 9 – *Instruments Financiers*. Ils sont constitués essentiellement :

- ◆ des **dépôts de garantie** versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux fournisseurs ;
- ◆ des **titres de participation** de sociétés **non consolidées** pour lesquelles le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs ne détient pas le contrôle et n'exerce pas d'influence notable ;
- ◆ des **comptes courants** vis-à-vis de parties liées du Groupe ou de partenaires. Ces comptes courants ne sont pas composés de positions liquides à moins de 30 jours et à ce titre ne répondent pas à la définition de cash and cash équivalent en accord avec IAS 7 – État des Flux de Trésorerie ;
- ◆ des **prêts « Propriétés Pierre & Vacances »** qui sont accordés à des propriétaires individuels dans le cadre du financement de l'acquisition de leur bien pris à bail par le Groupe ;
- ◆ des **instruments dérivés de couverture** souscrits par le Groupe. Ils sont enregistrés à leur juste-valeur qui a été déterminée à l'aide de techniques de valorisation dont les paramètres significatifs sont observables sur les marchés, directement ou indirectement. Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur. La valeur de marché est établie sur la base des données de marché et est confirmée par des cotations d'établissements financiers.

Couverture de taux d'intérêt

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

Le Groupe applique la comptabilité de couverture de flux de trésorerie si :

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

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

Hiérarchie de juste-valeur

Le Groupe classe les techniques de valorisation de ses instruments financiers comptabilisés à la juste-valeur conformément à la classification prévue par la norme IFRS 13 – *Juste valeur* :

- ◆ niveau 1 – référence à un prix coté sur un marché actif pour un instrument similaire, sans ajustement ;
- ◆ niveau 2 – technique de valorisation utilisant uniquement des données observables sur un marché actif pour un instrument similaire ;
- ◆ niveau 3 – technique de valorisation utilisant principalement des données non observables.

26.1 – Actifs financiers courants et non courants

(en milliers d'euros)	30/09/2024	Augmentations	Diminutions	Autres variations non cash	30/09/2025
Prêts et dépôts de garantie	48 978	2 319	- 18 867	522	32 952
Dépréciations	- 4 371	-	-	- 101	- 4 472
Titres de participation non consolidés	788	-	-	6	794
TOTAL ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	45 395	2 319	- 18 867	427	29 274
Comptes courants externes	18 319	1 243	- 7 437	- 196	11 929
Prêts « Propriété Pierre & Vacances »*	6 833	-	- 1 130	-	5 703
Instruments dérivés de couverture	25	-	-	- 25	-
TOTAL ACTIFS FINANCIERS COURANTS	25 177	1 243	- 8 567	- 221	17 632

* La variation des prêts « Propriété Pierre & Vacances » est présentée au sein du besoin en fonds de roulement dans le tableau des flux de trésorerie.

Le Groupe s'est assuré du caractère recouvrable de la valeur nette comptable de ces actifs financiers.

26.2 – Passifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2024	Augmentations	Diminutions	Autres variations non cash	30/09/2025
Comptes courants externes	5 548	560	- 229	- 77	5 802
Instruments dérivés de couverture	-	-	-	76	76
TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS	5 548	560	- 229	- 1	5 878

26.3 – Hiérarchie de juste valeur

Le tableau ci-dessous présente le détail des actifs et passifs comptabilisés à la juste-valeur du Groupe :

(en milliers d'euros)	Méthode d'évaluation	Niveau	30/09/2025	30/09/2024
Actifs				
Titres de participation non consolidés	Juste-valeur par autres éléments du résultat global	3	794	788
Instruments dérivés de couverture	Juste-valeur par autres éléments du résultat global (cash-flow hedge)	2	-	25
Passifs				
Instruments dérivés de couverture	Juste-valeur par autres éléments du résultat global (cash-flow hedge)	2	76	-

Note 27 Risques de marché

Gestion de la trésorerie

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

Risque de contrepartie

Les opérations de placement du Groupe sont réalisées avec des établissements bancaires de premier plan autorisés. Le Groupe considère qu'il n'est pas soumis à une concentration du risque de contrepartie compte tenu de la multiplicité de ses contreparties.

Risque de crédit

L'activité touristique du Groupe présente un risque d'impayés clients faible car plus de 75 % du chiffre d'affaires est réalisé par la vente directe. Dans ce mode de commercialisation, le paiement de la prestation s'effectue avant sa consommation.

Pour la vente indirecte, la politique du Groupe consiste à travailler avec les acteurs majeurs du marché, à diversifier son portefeuille de tour-opérateurs et d'agences de voyages et à vérifier la solvabilité de ces contreparties.

Gestion du capital

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

Risque de liquidité

Au 30 septembre 2025, la trésorerie nette du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs s'élève à 97 736 milliers d'euros et ses principaux engagements de financement ne sont pas tirés ; en conséquence, le Groupe considère que son risque de liquidité est faible.

L'échéancier des actifs et passifs liés aux activités de financement au 30 septembre 2025, s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2025	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	50 578	2 381	21 268	26 929
Autres dettes financières	1 188	511	-	677
DETTES FINANCIÈRES BRUTES (A)	51 766	2 892	21 268	27 606
Équivalents de trésorerie	5 000	- 5 000	-	-
Trésorerie active	92 736	- 92 736	-	-
TRÉSORERIE (B)	97 736	97 736	-	-
ENDETTEMENT FINANCIER NET (A)-(B)	- 45 970	- 94 844	21 268	27 606

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

Le contrat régissant la principale ligne de crédit de 205 millions d'euros (dont les caractéristiques sont détaillées en note 28) 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 ⁽¹⁾, un second comparant la dette du Groupe auquel on ajoute 5 fois la valeur des loyers propriétaires avec l'EBITDAR ⁽²⁾ 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.

Le contrat de dette immobilière de la SNC Sud-Ouest Cottages bénéficie également de *covenants* relatifs à la situation financière de la SNC. Un ratio classique de LTV (Loan To Value) comparant la valeur de la dette et la juste-valeur de l'actif financé ainsi que deux ratios relatifs aux flux financiers prospectifs de la structure (comparaison entre les loyers et les frais financiers du prêt). Les ratios sont calculés chaque 31 décembre. Au 31 décembre 2024, dernière date de calcul, ces *covenants* étaient respectés.

(1) EBITDA ajusté = résultat opérationnel courant issu du reporting opérationnel (résultat opérationnel consolidé avant autres produits et charges opérationnels non courants, hors incidence des normes IFRS 11 et IFRS 16), retraité des provisions et dotations nettes aux amortissements sur actifs opérationnels immobilisés. L'EBITDA ajusté s'entend en ce compris le bénéfice de l'économie de loyers réalisée par le projet Villages Nature au résultat des accords conclus en mars 2022, d'un montant de 10,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2022/23, de 14,6 millions d'euros au titre de l'exercice 2023/24, de 12,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2024/25 et de 4,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2025/26.

(2) EBITDAR ajusté = EBITDA ajusté retraité des loyers propriétaires.

Au 30 septembre 2025, les flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours des dettes financières par date de maturité sont les suivants :

	30/09/2025	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
FLUX CONTRACTUELS D'INTÉRÊTS NON ACTUALISÉS SUR L'ENCOURS DE DETTES FINANCIÈRES	10 422	2 385	8 037	-

Note : l'Euribor 3M du 30/09/2025 a été retenu dans le calcul. Il s'agit du taux d'intérêt appliqué sur le dernier trimestre de l'exercice 24/25.

Risque de taux

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

Au 30 septembre 2025, l'échéancier des actifs et des dettes financiers se décompose comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2025	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts – taux fixe	50 436	2 239	21 268	26 929
Emprunts – taux variables	511	511	-	-
Dépôts de garantie reçus	677	-	-	677
Instruments dérivés de couverture	76	76	-	-
Comptes courants externes	5 802	5 802	-	-
Intérêts courus non échus	142	142	-	-
PASSIFS FINANCIERS	57 644	8 770	21 268	27 606
Prêts – taux fixe	5 555	5 555	-	-
Comptes courants externes	11 929	11 929	-	-
Prêts « Propriété Pierre & Vacances »	5 703	5 703	-	-
Équivalents de trésorerie – taux variables	5 000	5 000	-	-
ACTIFS FINANCIERS	28 187	22 632	-	-
POSITION NETTE	29 457	- 29 457	21 268	27 606

Compte tenu de l'environnement incertain actuel sur les taux d'intérêt, le Groupe a privilégié les dettes à taux fixe pour ses nouvelles dettes ou a couvert ses dettes à taux variable par la mise en place d'instruments de couverture.

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

(en milliers d'euros)	Date échéance	Prime initiale	30/09/2025		30/09/2024	
			Notionnel	Juste valeur	Notionnel	Juste valeur
Options de taux affectées en couverture de la dette	31/01/2025	87	-	-	12 500	25
Swap de taux affecté en couverture de la dette	31/01/2028	-	12 500	- 76	-	-
TOTAL DÉRIVÉS		87	12 500	- 76	12 500	25

Risque de change

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

Note 28 Engagements hors bilan

PRINCIPES COMPTABLES

Les engagements donnés et reçus par le Groupe correspondent à des obligations contractuelles non encore réalisées et subordonnées à la réalisation de conditions ou d'opérations ultérieures.

Les engagements hors bilan du Groupe se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	Échéances			30/09/2025	30/09/2024
	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans		
Sûretés bancaires	-	121 280	42 658	163 938	163 938
Autres engagements donnés	896	18 981	87 809	107 686	100 330
ENGAGEMENTS DONNÉS	896	140 261	130 467	271 624	264 268
Garanties d'achèvement	8 979	-	-	8 979	9 980
Engagements de financement reçus	-	210 489	-	210 489	210 713
Autres engagements reçus	85 119	133	1 297	86 549	78 274
ENGAGEMENTS REÇUS	94 098	210 622	1 297	306 017	298 967

Engagements donnés

Les **sûretés bancaires** sont constituées des engagements suivants :

- ♦ nantissement de premier rang sur un compte-titres donné par CP Holding SAS à Natixis, comprenant des actions de CP Resorts Exploitation France et CP Europe BV, garantissant la ligne de crédit renouvelable de 205 millions d'euros. La valeur dudit nantissement est de 103 808 milliers d'euros et correspond à la valeur comptable des titres ;
- ♦ nantissement de droit néerlandais de premier rang sur les actions de CP Holding Belgique SAS, CP NL Holding B.V. et CP Germany Holding B.V. donné par CP Europe NV à Natixis, garantissant la facilité de crédit renouvelable de 205 millions d'euros. La valeur dudit nantissement est de 72 milliers d'euros et correspond à la valeur comptable des titres ;
- ♦ hypothèque donnée par la SNC Sud-Ouest Cottages à SOCFIM en garantie du remboursement du prêt de 38 780 milliers d'euros, du paiement de tous intérêts, frais et accessoires, et d'une manière générale de l'exécution de toutes les obligations incombant à SO Cottages en vertu dudit Prêt. L'hypothèque est à concurrence de 38 780 milliers d'euros en principal, plus tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 10 % du principal, soit un total de 42 658 milliers d'euros (se référer à la note 25 pour le détail de cette ligne d'emprunt) ;
- ♦ hypothèque donnée par la SNC Avoriaz Hermine Loisirs à BNP en garantie du remboursement du prêt de 12 500 milliers d'euros, du paiement de tous intérêts, frais et accessoires. L'hypothèque est à concurrence de 12 500 milliers d'euros en principal, plus tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 20 % du principal, soit un total de 15 000 milliers d'euros (se référer à la note 25 pour le détail de cette ligne d'emprunt) ;
- ♦ hypothèque donnée par Senioriales du Tampon à CEPAC en garantie du remboursement du prêt de 2 000 milliers d'euros, du paiement de tous intérêts, frais et accessoires. L'hypothèque est à concurrence de 2 000 milliers d'euros en principal, plus tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 20 % du principal.

Les **autres engagements donnés** sont principalement composés des engagements suivants :

- ♦ Villages Nature Tourisme SAS a conclu un contrat de concession avec Société Géothermale de Val d'Europe pour la construction et l'exploitation d'un réseau de géothermie. Dans le cadre de ce contrat, Villages Nature Tourisme SAS s'est engagée à verser une indemnité de 19 772 milliers d'euros en cas de résiliation anticipée du contrat. Pierres et Vacances SA s'est porté caution solidaire de Villages Nature Tourisme SAS au profit de Société Géothermale de Val d'Europe en garantie du paiement par Villages Nature Tourisme SAS des sommes dues au titre de l'indemnité de résiliation ;
- ♦ une garantie à première demande de droit français émise par Pierre et Vacances SA dans le cadre du projet Eiffel et garantissant toutes les obligations de construction et d'aménagement du Preneur dans le cadre du programme de construction et de rénovation des installations centrales pour un montant maximum de 10 583 milliers d'euros (hors TVA) (120 % du montant de l'investissement) ;
- ♦ une garantie autonome à première demande d'un montant de 13 000 milliers d'euros consentie par Pierre et Vacances SA en faveur du Bailleur, à savoir la SCI Nature Equipements 1, pour garantir le paiement de la Créance de Loyer Reporté pendant la durée du Bail. Cette créance résulte de la conclusion d'un avenant au bail du 23 mai 2014 comprenant le réaménagement de certains termes et conditions dudit bail dont notamment des reports de loyer consentis par le Bailleur ;
- ♦ de garanties autonomes à première demande d'un montant de 18 305 milliers d'euros consentie par Pierre et Vacances dans le cadre de contrats de cession d'actions (« Share Purchase Agreement ») conclus entre Pierre et Vacances Transactions, en qualité de Vendeur, et la société De Haan Invest SA, en qualité d'Acquéreur d'une part et Pierre et Vacances Transactions, en qualité de Vendeur, et la société De Haan Vakantiehuisen SA, en qualité d'Acquéreur d'autre part.

Engagements reçus

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

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

(en milliers d'euros)	Devise	Date de souscription	Date d'échéance	Engagement au 30/09/2025	Taux	Autres coûts liés
Ligne de crédit (RCF) – Corporate	EUR	18/07/2024	18/07/2029	205 000	Euribor + 3,25 %*	Commission d'utilisation de 0,10 %/0,25 %/0,50 % et commission de non-utilisation de 1,30 %
Ligne de crédit – Caixa Bank	EUR	31/03/2021	31/03/2027	4 000	Euribor 12M + 1,75 %	Commission de non-utilisation de 1,25 %
Ligne de crédit – Senioriales le Tampon	EUR	01/01/2023	31/12/2025	1 489	Euribor 3M + 1,80 %	
TOTAL				210 489		

* La rémunération sera assujettie à partir de l'exercice 2026 à un 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.

Les **autres engagements reçus** correspondent principalement aux engagements octroyés par des établissements bancaires au profit des sociétés d'exploitation immobilière et touristique. Ces engagements permettent à ces dernières d'obtenir les cartes professionnelles de gestion immobilière, de transaction sur immeubles, fonds de commerce et agences de voyages, afin d'exercer leur activité réglementée. Au 30 septembre 2025, le montant de ces engagements s'élève à 84 718 milliers d'euros.

Note 29 Transactions avec les parties liées

Les parties liées retenues par le Groupe sont :

- ◆ les membres des organes d'administration et de direction : leur rémunération et avantages assimilés sont présentés dans la note 8 ;
- ◆ les co-entreprises dont la méthode de consolidation est la mise en équivalence essentiellement composées des entités du pôle Adagio et des entreprises de co-promotions du pôle Senioriales (la liste complète de celles-ci est présentée en note 4).

Les principales transactions avec les sociétés liées regroupent :

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

Ces transactions sont conclues à des conditions normales de marché. Les transactions avec les parties liées sont détaillées comme suit :

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Chiffre d'affaires	2 774	3 769
Achats et services extérieurs	- 20 745	- 22 694
Autres charges et produits d'exploitation	228	- 995
Résultat financier	341	- 1 339

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

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Autres actifs financiers non courants	3 897	4 051
Clients et comptes rattachés	4 572	2 893
Autres actifs courants	909	838
Actifs financiers courants	9 514	15 752
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	20 277	21 948
Passifs financiers courants	5 366	4 888

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

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Engagements de loyers	142 916	144 361
ENGAGEMENTS DONNÉS	142 916	144 361
Garanties d'achèvement	947	600
ENGAGEMENTS REÇUS	947	600

Note 30 Honoraires des Commissaires aux Comptes

	EY				Grant Thornton			
	Montant		%		Montant		%	
	2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024
(en milliers d'euros)								
Certification des comptes : Commissariat aux Comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1 842	1 789	87 %	84 %	326	338	100 %	98 %
Émetteur	364	355	17 %	17 %	312	297	96 %	86 %
Filiales intégrées globalement	1 478	1 434	70 %	67 %	14	41	4 %	12 %
Certification des informations de durabilité	237	-	11 %	-	-	-	-	-
Émetteur	237	-	11 %	-	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-
Services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	29	333	2 %	16 %	-	7	-	2 %
Émetteur	15	238	1 %	11 %	-	3	-	1 %
Filiales intégrées globalement	14	95	1 %	5 %	-	4	-	1 %
TOTAL	2 108	2 122	100 %	100 %	326	345	100 %	100 %

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

Note 31 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2024/2025

Néant

5.2.7 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 30 septembre 2025

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Pierre et Vacances relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} octobre 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 appréciations - Points clés de l'audit

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

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

Traitement des contrats de location selon la norme IFRS 16

Risque identifié

Votre groupe applique la norme IFRS 16 « Contrats de location » depuis le 1^{er} octobre 2019. Les modalités de cette application sont détaillées dans la note 18 « Contrats de location » de l'annexe aux comptes consolidés.

Cette norme impose de reconnaître au bilan tous les engagements de location, sans faire de distinction entre les contrats de location opérationnelle et les contrats de location-financement, et entraîne la comptabilisation à l'actif, d'une part, dès l'origine du contrat, du droit d'utilisation sur l'actif loué et au passif, d'autre part, d'une dette représentant la valeur actualisée des paiements de loyers résiduels sur la durée du contrat, calculée au taux marginal d'endettement déterminé à la date de prise d'effet du contrat ou de la première application de la norme IFRS 16 (en « Obligations locatives »).

Les droits d'utilisation sont comptabilisés dans les comptes consolidés pour une valeur nette de M€ 2 422 au 30 septembre 2025. A cette même date, les obligations locatives relatives à ces contrats de location s'élèvent à M€ 3 205, après actualisation. Par ailleurs, la norme IFRS 16 impose la comptabilisation partielle, à hauteur des droits transférés, du résultat de cession réalisé dans le cadre des opérations de cession-bail, dès lors que ces transactions sont des ventes au titre de la norme IFRS 15.

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

Notre réponse

Nos travaux ont notamment consisté à :

- ◆ prendre connaissance de la procédure et des contrôles clés portant sur le processus et le système d'informations mis en place par la direction pour l'application de la norme IFRS 16 ;
- ◆ examiner des hypothèses de durée probables des contrats retenues par la direction pour la détermination du montant des obligations locatives et des droits d'utilisation des biens loués, au regard de la stratégie immobilière de votre groupe ;
- ◆ analyser, avec l'aide de nos experts en évaluation, la méthodologie utilisée pour la détermination des taux d'actualisation retenus pour le calcul des obligations locatives liées aux nouveaux contrats ou aux contrats modifiés au cours de l'exercice et examiner les taux appliqués pour une sélection de contrats ;
- ◆ réaliser, avec les membres de notre équipe ayant une compétence particulière en systèmes d'information, des tests sur les contrôles clés applicatifs intégrés dans le système informatique dédié aux retraitements IFRS 16 de votre groupe, afin de vérifier l'exactitude arithmétique du calcul de la valeur des droits d'utilisation et des obligations locatives compte tenu des hypothèses retenues ;
- ◆ rapprocher, par échantillonnage, les données utilisées pour la détermination des actifs et passifs relatifs aux contrats de location signés ou modifiés au cours de l'exercice avec les documents contractuels sous-jacents, tels que notamment les baux locatifs ;
- ◆ examiner les transactions de cession-bail les plus significatives réalisées durant l'exercice 2024/2025 et le traitement IFRS 16 de ces transactions.

Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations fournies dans la note 18 de l'annexe aux comptes consolidés.

Évaluation des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié	Notre réponse
Au 30 septembre 2025, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan consolidé pour une valeur nette comptable de M€ 245 soit 6 % du total de l'actif. Ces actifs incorporels ne sont pas amortis et font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la clôture de l'exercice, tel que cela est mentionné dans les notes 15 « Immobilisations incorporelles » et 17 « Test de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie » de l'annexe aux comptes consolidés. Comme indiqué dans la note 17 précitée, le test de dépréciation annuel se fonde sur la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT), déterminée sur la base de prévisions de flux de trésorerie nets futurs actualisés. Nous avons considéré l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de l'audit compte tenu de l'importance de ces actifs dans le bilan consolidé de votre groupe et de la sensibilité de leur valeur recouvrable aux variations de données et hypothèses, en particulier concernant les prévisions de flux de trésorerie, les taux d'actualisation et le taux de croissance perpétuelle utilisés.	Nos travaux ont notamment consisté à : ◆ examiner les modalités de mise en œuvre des tests de perte de valeur réalisés par la direction ; ◆ prendre connaissance du processus mis en œuvre par la direction pour évaluer les actifs incorporels et apprécier les principes et les méthodes de détermination des valeurs recouvrables des UGT auxquels les actifs incorporels sont rattachés ; ◆ apprécier, avec l'aide de nos experts en évaluation le cas échéant, la pertinence des modèles d'évaluation utilisés, des taux de croissance long terme, des taux d'actualisation et des taux de redevances de marques appliqués au regard des pratiques de marché et vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique du calcul des évaluations retenues par la direction ; ◆ examiner, par entretiens avec la direction, les principales hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations budgétaires sous-tendant les flux de trésorerie utilisés dans les modèles de valorisation, en lien avec les tendances de l'activité observées sur les derniers mois ; ◆ comparer les résultats des analyses de sensibilité conduits par la direction à ceux des analyses réalisées par nos soins, pour les écarts d'acquisition présentant une valeur recouvrable proche de la valeur nette comptable. Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations fournies dans la note 17 de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

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

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).

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- ♦ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ♦ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ♦ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- ♦ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ♦ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- ♦ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 82127 à L. 82134 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 19 décembre 2025

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON
Membre français de Grant Thornton International
Ludivine Mallet
Associée

ERNST & YOUNG et Autres
Sébastien Huet
Associé

5.3 Analyse des résultats de la Société

5.3.1 Situation de l'activité de la Société

Pierre et Vacances SA, Holding du Groupe, détient :

- ♦ les participations dans l'ensemble des sous-Holdings ;
- ♦ le bail et les aménagements des locaux administratifs du siège social, situé à Paris 19^e (Espace Pont de Flandre).

Au 30 septembre 2025, différents types de contrats lient Pierre et Vacances SA et ses filiales :

- ♦ des *management fees* dans le cadre de l'animation du Groupe ;
- ♦ une convention de refacturation des frais de siège (charges locatives, amortissements des aménagements et du mobilier, des logiciels et matériels informatiques ainsi que les coûts des systèmes d'information Groupe) ;
- ♦ des baux de sous-location dans le cadre de la refacturation des loyers.

5.3.2 Évolution de l'activité

Le **chiffre d'affaires** de l'exercice 2024/2025 s'élève à 32,8 millions d'euros, contre 30,7 millions d'euros pour l'exercice précédent, soit une augmentation de 2,1 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires généré au titre de l'exercice 2024/2025 se décompose principalement comme suit :

- ♦ 31,5 millions d'euros de facturation de diverses prestations de services dont 17,2 millions d'euros de refacturation de *management fees* et 14,3 millions d'euros de refacturations de frais de siège ;
- ♦ 1,0 million d'euros de refacturation de frais de mise à disposition de garanties financières au bénéfice de la filiale Adagio SA.

Le **résultat d'exploitation** de l'exercice se traduit par une perte de 5,9 millions d'euros, à comparer à une perte de 7,1 millions d'euros au titre de l'exercice 2023/2024.

Il comprend principalement :

- ♦ des produits d'exploitation à hauteur de 36,0 millions d'euros contre 43,5 millions d'euros au titre de l'exercice précédent, dont 3,1 millions d'euros de transferts de charges, à comparer à 12,0 millions d'euros au titre de l'exercice précédent. Ces transferts de charges correspondent majoritairement à des transferts en charges exceptionnelles de frais et honoraires notamment liés aux Opérations de Restructuration ;
- ♦ des charges d'exploitation à hauteur de 41,9 millions d'euros, en diminution par rapport à l'exercice précédent (50,7 millions d'euros en 2023/2024).

Le **résultat financier** déficitaire de l'exercice 2024/2025 s'établit à 28,7 millions d'euros, contre un résultat financier bénéficiaire de 2,7 millions d'euros au titre de l'exercice précédent.

Le résultat financier de l'exercice est principalement composé des éléments suivants :

- ♦ des reprises de provisions et transferts de charges pour 26,9 millions d'euros dont :
 - 24,9 millions d'euros de reprises de provisions pour charges sur situations nettes négatives de filiales dont 17,5 millions d'euros concernant la société PV-CP Immobilier Holding, 7,3 millions d'euros concernant la société PV Holding et 0,1 million d'euros sur PV Srl,

- 1,1 million d'euros de reprise de provision pour dépréciation du compte courant de la société PV Maroc liquidée sur l'exercice,
- 0,8 million 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 19,4 millions d'euros, dont :
 - des intérêts sur le compte courant détenu sur la société Pierre & Vacances FI SNC, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du Groupe, pour 10,9 millions d'euros,
 - 6,8 millions d'euros de produits pour intérêts financiers et commissions de non utilisation relatifs au Crédit Revolving Facility (RCF) refacturés à la société CP Holding,
 - 1,3 million d'euros d'intérêts sur l'avance en compte courant faite au bénéfice de la filiale Village Nature Tourisme Sas ;
- ♦ de charges d'intérêts et assimilées pour 15,2 millions d'euros comprenant notamment :
 - 3,7 millions d'euros relatif à l'emprunt de 80 millions d'euros vis-à-vis de Pierre & Vacances FI SNC,
 - des autres charges financières pour 11,5 millions d'euros dont :
 - 2,1 millions d'euros d'abandons de créances sur filiales pour respectivement 1,1 million d'euros sur PV Maroc liquidée au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2025, et 1,1 million d'euros sur la filiale SET PV España,
 - 6,7 millions d'euros d'intérêts financiers et commissions de non utilisation relatifs au Crédit Revolving Facility (RCF) incluant 0,5 million 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,
 - 2,0 millions d'euros pour l'allocation des pertes de l'exercice 2023/2024 (1,8 million d'euros pour le GIE PVCP Services Holding et 0,2 million d'euros pour le GIE PVCP Services) ;

♦ de dotations financières aux amortissements et aux provisions pour 64,4 millions d'euros, dont :

- 50,3 millions d'euros de provisions pour dépréciation de titres de filiales pour respectivement 32,5 millions d'euros sur la société PV Holding, 13,7 millions d'euros sur la société Maeva Holding, 3,7 millions d'euros sur la société PV CP Gestion Exploitation, et 0,4 million d'euros sur la société Villages Nature Val d'Europe,
- 14,1 millions d'euros de provisions pour charges sur situations nettes négatives de filiales, dont 11,8 millions d'euros pour Maeva Holding et 2,3 millions d'euros pour PVCP China Holding BV.

Le **résultat exceptionnel** est une perte de 5,9 millions d'euros pour l'exercice 2024/2025 contre une perte de 8,4 millions d'euros constatée au titre de l'exercice précédent. Ce résultat est principalement constitué de coûts de restructuration.

Pierre et Vacances SA, en qualité de mère du groupe d'intégration fiscale, a comptabilisé une économie d'impôt de 10,2 millions d'euros sur l'exercice 2024/2025 résultant essentiellement des produits d'impôts de l'intégration fiscale.

En conséquence, le **résultat net** de l'exercice représente une perte nette de 30,3 millions d'euros contre un bénéfice de 1,1 million d'euros constatée sur l'exercice précédent.

5.3.3 Évolution de la structure bilancielle

Le **total du bilan** s'élève à 1 288,4 millions d'euros au 30 septembre 2025 contre 1 309,7 millions d'euros au 30 septembre 2024, soit une diminution de 21,4 millions d'euros.

Cette variation bilancielle s'explique principalement par :

- ♦ la perte de l'exercice de - 30,3 millions d'euros ;
- ♦ l'augmentation des dettes fournisseurs pour un total de 11,7 millions d'euros ;
- ♦ le remboursement de la créance en compte courant de la filiale Adagio SAS de - 5,1 millions d'euros.

La **valeur nette comptable des titres de participations** au 30 septembre 2025 s'élève à 921,9 millions d'euros, à comparer à 972,2 millions d'euros au 30 septembre 2024.

La valeur des titres de participation au 30 septembre 2025 se compose des principaux titres suivants (en millions d'euros) :

♦ CP Holding	794,6
♦ PV Fi	80,4
♦ City Holding	29,6
♦ PV Holding	16,6
♦ Adagio	0,5
♦ Villages Nature du Val d'Europe	0,1

Les **capitaux propres** de Pierre et Vacances SA diminuent au cours de l'exercice 2023/2024 de 30,2 millions d'euros, et s'élèvent à 820,2 millions d'euros au 30 septembre 2025. Cette variation s'explique essentiellement par le résultat déficitaire dégagé sur l'exercice clos pour 30,3 millions d'euros.

Les **provisions pour risques et charges** s'élèvent au 30 septembre 2025 à 334,7 millions d'euros à comparer à 346,0 millions d'euros au 30 septembre 2024.

Les provisions pour risques et charges au 30 septembre 2025 correspondent principalement aux provisions couvrant les situations nettes négatives de filiales (notamment PVCP Immobilier Holding SAS pour 305,6 millions d'euros, PVCP China Holding BV pour 15,9 millions d'euros et Maeva Holding pour 11,9 millions d'euros), ainsi qu'à la provision sur locaux non utilisés pour 1,0 million d'euros.

Les **emprunts et dettes financières** à la clôture correspondent aux emprunts et dettes financières diverses pour 80,4 millions d'euros, dont 80,0 millions d'euros au titre de l'emprunt consenti par la filiale Pierre et Vacances FI.

5.3.4 Perspectives d'avenir

Pierre et Vacances SA continuera à exercer en 2025/2026 sa fonction de Holding animatrice du Groupe dans des conditions équivalentes à celles de l'exercice écoulé.

5.3.5 Filiales et participations

L'activité de ces principales filiales au cours de l'exercice 2024/2025 s'analyse comme suit :

- ◆ les Holdings des marques Pierre & Vacances, Center Parcs, Maeva et Adagio (PV Holding, CP Holding, Maeva Holding et City Holding) portent le management et les équipes support propres à chacune des *Business Lines*. Au titre de l'exercice, ces entités ont enregistré un résultat net respectif de - 90,1 millions d'euros, - 400,3 millions d'euros, - 8,1 millions d'euros et - 0,1 million d'euros ;
- ◆ Sociedad de Exploitación Turística Pierre & Vacances España SL gère l'exploitation touristique Pierre & Vacances en Espagne. Cette entité enregistre un bénéfice de 0,7 million d'euros au titre de l'exercice 2024/2025 ;
- ◆ PV-CP Gestion Exploitation est la Holding du pôle dédié aux activités de gestion patrimoniales et des relations propriétaires. Elle assure pour le compte de ces sociétés, des prestations de service par le biais de conventions. Son résultat est de - 4,2 millions d'euros sur l'exercice 2024/2025 ;
- ◆ Pierre & Vacances FI SNC a pour mission de réaliser la gestion centralisée de la trésorerie des différentes entités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Sur cet exercice, le résultat de la SNC Pierre & Vacances FI s'élève à + 15,3 millions d'euros ;
- ◆ PV-CP Immobilier Holding est une société sous-Holding des activités immobilières. Au titre de l'exercice 2024/2025, elle présente une perte de - 20,1 millions d'euros.

Concernant les filiales et participations de la Société, les informations suivantes sont à mentionner :

Prises de participations significatives

Néant

Cessions, liquidations de participations significatives

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a cédé la participation suivante :

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 effet de transférer, chez Pierre et Vacances SA, la valeur des titres détenus dans la société PV Marques (représentant 100 % de son capital social) vers la société PV Holding, par une augmentation équivalente de la valeur de ses titres pour un montant de 44,1 millions d'euros. Le nombre de titres de PV Holding, représentant 100 % de son capital, et intégralement détenu par la Société, demeure inchangé, soit 51 606 408 titres.

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 l'exercice clos le 30 septembre 2025 chez Pierre et Vacances SA :

- ◆ sortie de la valeur des titres de 100 % de la filiale pour 5,8 millions 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 1,1 million d'euros et reprise de la provision pour dépréciation correspondante du même montant.

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 s'est traduite dans les comptes de la Société par une mise au rebut des titres détenus représentant 0,1 million d'euros.

Prises et cessions de participations significatives depuis la clôture de l'exercice

Cession de titres de la société PVCP Gestion Exploitation

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 & Vacances » pour un prix de cession global de 1 euros.

À 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.

5.3.6 Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice ainsi qu'il suit :

Au poste primes d'émission et prime de fusion : 30 300 195,48 30 300 195,48 euros

Après cette affectation, les capitaux propres seront répartis de la façon suivante :

Capital social (461 984 601 x 0,01 euro)	4 619 846,01 euros
Primes d'émission et prime de fusion	803 544 215,00 euros
Réserve légale	9 801 723,00 euros
Autres réserves	2 233 420,16 euros
Report à nouveau	- 30 300 195,48 euros
TOTAL	820 199 204,17 EUROS

5.3.7 Rappel des dividendes distribués

Aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé qu'il n'a pas été distribué de dividende au cours des trois précédents exercices.

5.3.8 Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge, au plan fiscal, des dépenses non déductibles au regard de l'article 39-4 du même Code.

5.3.9 Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

Nature des indications	Exercice clos le 30 septembre				
	2021	2022	2023	2024	2025
I - Situation financière de l'entreprise					
a) Capital social	98 935,00	4 544,00	4 544,00	4 545,00	4 620,00
b) Nombre d'actions ordinaires émises	9 891 447	454 372 343	454 434 358	454 457 138	461 983 471
c) Valeur nominale (en euros)	10,00	0,01	0,01	0,01	0,01
II- Opérations et résultats de l'exercice					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	15 329,82	31 124,95	31 370,50	30 734,00	32 818,49
b) Résultat avant impôts, amortissements et provisions	- 72 205,00	- 64 665,18	- 52 288,61	- 5 018,61	- 6 736,66
c) Impôt sur les bénéfices	- 2 767,77	- 12 989,96	- 10 405,19	- 13 922,71	- 10 187,05
d) Résultat après impôts, amortissements et provisions	- 135 385,51	- 331 395,91	- 74 938,42	1 101,88	- 30 300,20
e) Montant des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
III- Résultat par action (en euros)					
a) Résultat après impôts, avant amort. et provisions	- 7,02	- 5,22	- 0,09	0,02	0,01
b) Résultat après impôts, amortissements et provisions	- 13,68	- 0,73	- 0,16	0,00	- 0,066
c) Dividende attribué à chaque action	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV- Personnel					
a) Nombre de salariés	-	7	7	9	9
b) Montant de la masse salariale	-	1 417	2 868	3 098	3 266
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	-	-	-	-	-

5.3.10 Informations sur les délais de paiement

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

Date de clôture : 30 septembre 2025

	Article D. I.- 1° : Factures <u>reçues</u> non réglées la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. I.- 2° : Factures <u>émises</u> non réglées la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jours (indici- catif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	90 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jours (indici- catif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	90 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Montants en milliers d'euros												
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	170	12	2	1	27	42	2	1	2	3	30	36
Montant total des factures concernées TTC	939 920	42 763	197 718	22	27 980	268 483	19 772	114 091	715 212	420 076	70 429	1 319 808
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	3 %	0 %	1 %	0 %	0 %	1 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires l'exercice HT							0 % 2 % 1 % 0 % 4 %					
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	néant						néant					
Montant total des factures exclues TTC	0						0					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels											
	Délais légaux											

5.4 États financiers sociaux

5.4.1 Compte de résultat

(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
RÉSULTAT 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		-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		22	24
Charges financières		79 689	53 695
RÉSULTAT FINANCIER	11	- 28 686	2 736
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		- 34 550	- 4 395

(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
RÉSULTAT 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
RÉSULTAT NET		- 30 300	1 102

5.4.2 Bilan

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 financières	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 IMMOBILISÉ		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 GÉNÉRAL		1 288 399	1 309 738

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 GÉNÉRAL		1 288 399	1 309 738

5.4.3 Annexe aux comptes sociaux

Sommaire des notes annexes aux comptes sociaux

Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat		287	NOTE 11	Résultat financier	297
NOTE 1	Actif immobilisé	287	NOTE 12	Résultat exceptionnel	298
NOTE 2	Provisions	290	NOTE 13	Transferts de charges	298
NOTE 3	État des échéances des créances et dettes	291	NOTE 14	Impôts sur les bénéfices	299
NOTE 4	Comptes de régularisation	293	NOTE 15	Entreprises liées	299
NOTE 5	Produits à recevoir et charges à payer	293	Engagements financiers et autres informations		300
NOTE 6	Valeurs mobilières de placement et disponibilités	294	NOTE 16	Engagements hors bilan	300
NOTE 7	Évolution des capitaux propres	294	NOTE 17	Effectifs	303
NOTE 8	Plan d'actions gratuites	295	NOTE 18	Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration	304
NOTE 9	Emprunts et dettes financières	295	NOTE 19	Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice	304
NOTE 10	Formation du résultat d'exploitation	296			

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, dont le siège social est situé au 11, rue de Cambrai à Paris 19^e 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 1^{er} 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.

5.4.3.1. 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'arrêté desdits comptes annuels.

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.

À 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'État 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^e 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.

5.4.3.2. Faits marquants de l'exercice

5.4.3.2.1 Conversion de la tranche 1 des ADP 2022-2

Le 13 novembre 2024, le Conseil d'Administration a autorisé Pierre et Vacances SA à convertir 75 ADP 2022-2 attribuées au moment des Opérations de Refinancement et de Restructuration du Groupe du 16 septembre 2022 à M. Gérard Brémond en 7 500 000 actions ordinaires nouvellement émises. La valeur de ces nouvelles actions a été prélevée sur les réserves.

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

5.4.3.2.2 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.

5.4.3.2.3 Revue des options stratégiques

Le Groupe 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.

5.4.3.2.4 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.

Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat

Note 1 Actif immobilisé

Immobilisations	30/09/2024	Acquisitions	Sorties	Reclassement	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 financières					
♦ 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 FINANCIÈRES	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 financières					
♦ Participations et créances rattachées	752 499	50 245	- 5 759		796 985
♦ Prêts et autres immobilisations financières	2 000				2 000
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	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 sur le prêt Village Nature Tourisme provisionnés à la clôture pour 2 365 milliers d'euros contre 2 594 milliers d'euros entièrement réglés 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

Société	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	-	17	17	-	-	-	-
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. À 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 État 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 Hébergement	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	-
État 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'État 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	-	105
SET PV Espana	1 633	-
Dépréciation des comptes courants (Note 2)	-	- 1 144
ÉTAT 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).

5

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 provisionnées 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 Évolution 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	-	63	-		63
Affectation du résultat de l'exercice n-1			- 74 938	74 938	-
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		-
Augmentation de capital	75	72	- 75		73
Affectation du résultat de l'exercice n-1			1 102	- 1 102	-
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, 1 000 ADP 2022 et 205 ADP 2022-2.

À 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 prélevée 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 ».

À 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 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.

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
RÉSULTAT 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 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 19^e 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
RÉSULTAT 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 les 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, principalement pour 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
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- 5 919	- 8 426

Le résultat exceptionnel déficitaire de l'exercice de 5 919 milliers d'euros est principalement 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 stratégiques du Groupe et explicitée dans les « Faits marquants de l'exercice ». (paragraphe 5.4.3.2.3 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
Régularisation 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 société 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
Éléments 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	-
Éléments relevant de postes du Compte de résultat		
Charges financières	- 8 934	-
Produits financiers	22 947	1 763
Charges exceptionnelles	- 7 758	-
Produits exceptionnels	-	-

* Ce poste comprend principalement les comptes courants et sont présentés en valeur nette.

** Ce poste comprend principalement l'emprunt auprès de la filiale PVFL.

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 Turistica 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 Turistica 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 Turistica 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 Turistica 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

En milliers d'euros

30/09/2025

30/09/2024

Cautiion 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
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 Vakantiehuisen 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 (débitiur 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 (débitiur 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

En milliers d'euros

30/09/2025

30/09/2024

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 sités 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 Événements 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 euro.

À 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.

5.4.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 septembre 2025

À 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 appréciations – Points clés de l'audit

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

Évaluation 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.

Vérifications spécifiques

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

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 vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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.

Responsabilités 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.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à 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
Ludivine MALLET
Associée

ERNST & YOUNG et Autres
Sébastien HUET
Associé



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

6

6.1	Responsable du document et du contrôle des comptes	312	6.3	Informations incluses par référence	313
6.1.1	Nom de la personne assumant la responsabilité du Document d'enregistrement universel	312	6.4	Documents accessibles au public	313
6.1.2	Attestation de la personne assumant la responsabilité du Document d'enregistrement universel	312	6.5	Tables de concordance	314
6.2	Commissaires aux Comptes	312	6.5.1	Rapport Financier Annuel	314
			6.5.2	Document d'enregistrement universel	314
			6.5.3	Rapport de gestion	317

6.1 Responsable du document et du contrôle des comptes

6.1.1 Nom de la personne assumant la responsabilité du Document d'enregistrement universel

Franck GERVAIS, Directeur Général.

Ces informations sont communiquées sous la seule responsabilité des dirigeants de la Société.

6.1.2 Attestation de la personne assumant la responsabilité du Document d'enregistrement universel

J'atteste que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés sont établis conformément au corps de normes comptables applicable et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion dont le contenu est précisé dans la table de concordance figurant en page 317, présente un tableau fidèle de

l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés et qu'il a été établi conformément aux normes d'information en matière de durabilité applicables.

Paris, le 19 décembre 2025

Franck GERVAIS,
Directeur Général

6.2 Commissaires aux Comptes

ERNST & YOUNG & Autres

Sébastien HUET

1/2, place des Saisons – 92 400 Courbevoie-Paris-La Défense 1

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 29 mai 1990

Renouvelé pour 6 exercices par l'Assemblée Générale du 31 mars 2022

GRANT THORNTON

Ludivine MALLET

29, rue du Pont – 92200 Neuilly-Sur-Seine

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 4 février 2016

Renouvelé pour 6 exercices par l'Assemblée Générale du 31 mars 2022

6.3 Informations incluses par référence

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- ♦ les comptes consolidés et annuels et les rapports d'audit correspondants figurants aux pages 164 à 224 et 231 à 262 du Document d'enregistrement universel de l'exercice 2023/2024 enregistré auprès de l'AMF en date du 23 décembre 2024 sous le numéro D.24-0913 ;
- ♦ les comptes consolidés et annuels et les rapports d'audit correspondants figurants aux pages 162 à 228 et 234 à 267 du Document d'enregistrement universel de l'exercice 2022/2023 enregistré auprès de l'AMF en date du 21 décembre 2023 sous le numéro D.23-0873 ;

- ♦ le rapport de gestion du Groupe figurant dans le Document d'enregistrement universel de l'exercice 2023/2024 enregistré auprès de l'AMF en date du 23 décembre 2024 sous le numéro D.24-0913, et détaillé dans la table de concordance à la page 269 ;
- ♦ le rapport de gestion du Groupe figurant dans le Document d'enregistrement universel de l'exercice 2022/2023 enregistré auprès de l'AMF en date du 21 décembre 2023 sous le numéro D.23-0873, et détaillé dans la table de concordance à la page 275 ;

Les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes par un autre endroit du Document d'enregistrement universel.

6.4 Documents accessibles au public

L'ensemble de l'information réglementée diffusée par Pierre & Vacances-Center Parcs en application des dispositions des articles 221-1 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est disponible à l'adresse suivante : <https://www.groupepvcp.com/finance/informations-financieres/>

6.5 Tables de concordance

6.5.1 Rapport Financier Annuel

Le présent Document d'enregistrement universel comprend tous les éléments du Rapport Financier Annuel tels qu'exigés aux termes des articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et L. 222-3 du règlement général de l'AMF.

N°	Informations	Pages
1.	Comptes annuels	277-304
2.	Comptes consolidés	210-265
3.	Rapport de gestion	cf. table de concordance ci-dessous
4.	Déclaration des personnes responsables du Rapport Financier Annuel	312
5.	Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes consolidés et les comptes sociaux	266-270 ; 305-309

6.5.2 Document d'enregistrement universel

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les Annexes I et II du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 et renvoie aux pages du présent Document d'enregistrement universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques.

N°	Informations	Pages
1.	Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente	
1.1	Identité des personnes responsables	312
1.2	Attestation des personnes responsables	312
1.3	Déclaration ou rapport attribué (e) à une personne intervenant en qualité d'expert	N/A
1.4	Informations provenant d'une tierce partie	N/A
1.5	Déclaration relative à l'autorité compétente	1
2.	Contrôleurs légaux des comptes	
2.1	Identité des contrôleurs légaux	312
2.2	Changement éventuel	N/A
3.	Facteurs de risque	27-35 ; 98-101 ; 260-261
4.	Informations concernant l'émetteur	
4.1	Raison sociale et nom commercial	14
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et LEI	14
4.3	Date de constitution et durée de vie	14
4.4	Siège social et forme juridique, législation régissant les activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire, site web avec un avertissement	14
5.	Aperçu des activités	
5.1	Principales activités	2-3 ; 6-10 ; 16-17
5.2	Principaux marchés	2-3 ; 6-11 ; 203-204 ; 229
5.3	Événements importants dans le développement des activités	3 ; 11-12 ; 219 ; 285
5.4	Stratégie et objectifs	6-13
5.5	Dépendance à l'égard des brevets, licences, contrats et procédés de fabrication	N/A

N°	Informations	Pages
5.6	Position concurrentielle	8
5.7	Investissements	
5.7.1	Investissements importants réalisés	206 ; 241-243 ; 287
5.7.2	Principaux investissements en cours ou à venir	11-12
5.7.3	Informations sur les co-entreprises et entreprises associées	248-249
5.7.4	Questions environnementales pouvant influencer sur l'utilisation des immobilisations corporelles	32 ; 98-101 ; 127
6.	Structure organisationnelle	
6.1	Description sommaire du Groupe	2-3 ; 16-17
6.2	Liste des filiales importantes	16-17
7.	Examen de la situation financière et du résultat	
7.1	Situation financière	
7.1.1	Évolution des résultats et de la situation financière comportant des indicateurs clés de performance de nature financière et le cas échéant, extra-financière	2-13 ; 90-91 ; 198-209 ; 271-272
7.1.2	Prévisions de développement futur et activités en matière de recherche et de développement	6-7 ; 11-13
7.2	Résultats d'exploitation	
7.2.1	Facteurs importants, événements inhabituels, peu fréquents ou nouveaux développements	11-12 ; 209 ; 219 ; 285-286
7.2.2	Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	202-206 ; 271-272
8.	Trésorerie et capitaux	
8.1	Informations sur les capitaux	213 ; 254-255 ; 294-295
8.2	Source et montant des flux de trésorerie	201 ; 206-207 ; 209 ; 214 ; 256-257 ; 295
8.3	Informations sur les besoins de financement et la structure de financement	207-209 ; 256-257 ; 294
8.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	209 ; 260
8.5	Sources de financement attendues	11-13 ; 209
9.	Environnement réglementaire	9
10.	Informations sur les tendances	
10.1	Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière du Groupe depuis la fin du dernier exercice	11-13 ; 209 ; 265
10.2	Événements susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives	11-13 ; 27-35 ; 245 ; 265
11.	Prévisions ou estimations du bénéfice	
11.1	Prévisions ou estimations du bénéfice publiées	13
11.2	Déclaration énonçant les principales hypothèses de prévisions	13
11.3	Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité des méthodes comptables	13
12.	Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction Générale	
12.1	Informations concernant les membres	46-53
12.2	Conflits d'intérêts	54 ; 66
13.	Rémunération et avantages	
13.1	Rémunération versée et avantages en nature	62 ; 65-76
13.2	Sommes provisionnées ou constatées par ailleurs aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	74
14.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
14.1	Date d'expiration des mandats actuels	47 ; 53
14.2	Contrats de service	55
14.3	Informations sur les Comités du Conseil	59-61
14.4	Déclaration relative à la conformité aux régimes de gouvernement d'entreprise applicables	42-43
14.5	Incidences significatives potentielles sur le gouvernement d'entreprise	N/A
15.	Salariés	

N°	Informations	Pages
15.1	Nombre de salariés et répartition des effectifs	2 ; 232 ; 303
15.2	Participations et stock-options	21 ; 77-80
15.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital	21
16.	Principaux actionnaires	
16.1	Franchissements de seuils	15 ; 21
16.2	Existence de droits de vote différents	15
16.3	Contrôle de la Société	20
16.4	Accord connu de la Société dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle	15
17.	Transactions avec des parties liées	264 ; 299
18.	Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats	
18.1	Informations financières historiques	
18.1.1	Informations financières historiques	199-209 ; 271-272 ; 275 ; 313
18.1.2	Changement de date de référence comptable	N/A
18.1.3	Normes comptables	217 ; 282
18.1.4	Changement de référentiel comptable	N/A
18.1.5	États financiers sociaux	277-280
18.1.6	États financiers consolidés	210-215
18.1.7	Date des dernières informations financières	313
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	N/A
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	N/A
18.3.1	Audit indépendant des informations financières annuelles historiques	N/A
18.3.2	Indication des autres informations auditées par les contrôleurs légaux	N/A
18.3.3	Informations financières non auditées	N/A
18.4	Informations financières proforma	N/A
18.5	Politique en matière de dividendes	
18.5.1	Politique de distribution des dividendes ou une déclaration indiquant l'absence de politique	22
18.5.2	Montant des dividendes	22 ; 255
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	34
18.7	Changement significatif de la situation financière	198-209 ; 271-272
19.	Informations supplémentaires	
19.1	Capital social	
19.1.1	Montant du capital émis	18
19.1.2	Titres non représentatifs du capital	N/A
19.1.3	Actions auto-détenues	21
19.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	18
19.1.5	Conditions d'acquisition	22 ; 84
19.1.6	Options ou accords	22
19.1.7	Historique du capital	20
19.2	Acte constitutif et statuts	14-15
19.2.1	Objet social	14
19.2.2	Droits et privilèges des actions	18
19.2.3	Éléments de changement de contrôle	15
20.	Contrats importants	209
21.	Documents disponibles	313

6.5.3 Rapport de gestion

Le présent Document d'enregistrement universel comprend tous les éléments du rapport de gestion tels qu'exigés aux termes des articles L. 225-100 et suivants, L. 232-1, II et R. 225-102 et suivants du Code de commerce.

Rubrique	Sections	Pages
I. Situation et activité du Groupe		
1.1 Situation de la Société durant l'exercice écoulé et analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et du Groupe, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires	5.1 ; 5.3	198-209 ; 271-276
1.2 Indicateurs clefs de performance de nature financière	1 ; 5.1 ; 5.3	2 ; 198-209 ; 271-276
1.3 Indicateurs clefs de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la Société et du Groupe, notamment les informations relatives aux questions d'environnement et de personnel	4.2 – 4.3	104 ; 127
1.4 Événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport de gestion est établi	5.2 ; 5.4	265 ; 304
1.5 Identité des principaux actionnaires et détenteurs des droits de vote aux Assemblées Générales, et modifications intervenues au cours de l'exercice	1.4	20
1.6 Succursales existantes		N/A
1.7 Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège social sur le territoire français		N/A
1.8 Aliénations de participations croisées		N/A
1.9 Évolution prévisible de la situation de la Société et du Groupe et perspectives d'avenir	1 ; 5	11-13 ; 209
1.10 Activités en matière de recherche et de développement		N/A
1.11 Tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices	5.3.9	275
1.12 Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients	5.3.10	276
1.13 Montant des prêts interentreprises consentis et déclaration du commissaire aux comptes		N/A
II. Contrôle interne et gestion des risques		
2.1 Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée	2.2	27-35
2.2 Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et la présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en oeuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité	2.2.2.2	32
2.3 Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place, par la Société et par le Groupe, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	2.4	37-39
2.4 Indications sur les objectifs et la politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions et sur l'exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie, ce qui inclut l'utilisation des instruments financiers	2.2.3 ; 5.2	34-35 ; 260
2.5 Dispositif anti-corruption	4.4.1.3	161
2.6 Plan de vigilance et compte rendu de sa mise en oeuvre effective	4.1.4.1	102
III. Rapport sur le gouvernement d'entreprise		
Informations sur les rémunérations		
3.1 Politique de rémunération des mandataires sociaux	3.4	62-80
3.2 Rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice ou attribués au titre de l'exercice à chaque mandataire social	3.4 ; 3.5	66-80
3.3 Proportion relative de la rémunération fixe et variable	3.4.2 ; 3.4.3 ; 3.5 ; 5.4	66-80
3.4 Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable		N/A
3.5 Engagements de toute nature pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci	3.4	62-80

Rubrique	Sections	Pages
3.6 Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce	3.4 ; 3.5	62-76
3.7 Ratios entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la Société	3.5	76
3.9 Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris dont elle contribue aux performances à long terme de la Société et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués	3.4 ; 3.5	62-76
3.10 Manière dont a été pris en compte le vote de la dernière Assemblée Générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce	3.4	62
3.11 Écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation		N/A
3.12 Application des dispositions du second alinéa de l'article L. 225-45 du Code de commerce (suspension du versement de la rémunération des administrateurs en cas de non-respect de la mixité du Conseil d'Administration)		N/A
3.13 Attribution et conservation des options par les mandataires sociaux	3.6	77
3.14 Attribution et conservation d'actions gratuites aux dirigeants mandataires sociaux	3.6	77-80
Informations sur la gouvernance		
3.15 Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires durant l'exercice	3.2.1.4	48-52
3.16 Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	3.9	85
3.17 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale en matière d'augmentations de capital	3.7	83
3.18 Modalités d'exercice de la Direction Générale	3.2.2.1	53
3.19 Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil	3.3.2	55-59
3.20 Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil	3.2.1	44
3.21 Éventuelles limitations que le Conseil apporte aux pouvoirs du Directeur Général	3.3.1	55
3.22 Référence à un code de gouvernement d'entreprise et application du principe <i>comply or explain</i>	3.1	42-43
3.23 Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	3.10	85
3.24 Procédure d'évaluation des conventions courantes – Mise en œuvre	3.1.1.3	86
3.25 Informations susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	3.8	84
IV. Actionnariat et capital		
4.1 Structure, évolution du capital de la Société et franchissement des seuils	1.4	15 ; 21
4.2 Acquisition et cession par la Société de ses propres actions	1.4.6	21
4.3 État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée)	1.4.3	21
4.4 Mention des ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital en cas de rachats d'actions ou d'opérations financières		N/A
4.5 Informations sur les opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société	3.6.2	81
4.6 Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents	1.4.9	22
V. Rapport de durabilité (RDD)	4	89-195
VI. Autres informations		
6.1 Informations fiscales complémentaires		N/A
6.2 Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles		N/A
6.3 Honoraires des Commissaires aux Comptes	5.2	265

Conception & réalisation  **Labrador Transparency** +33 (0)1 53 06 30 80

Crédits Photos :

Milan VERMEULEN (Couverture) - Martin EINER (Chapitre 1) - Ocus (Chapitre 2) - Eric BERGOEND (Chapitre 3) -
Aeriallive / Jorrit PIT (Chapitre 4) - Groupe PVCP / Carlos FERRER (Chapitre 5) - Ton HURKS (Chapitre 6)

Groupe

Pierre & Vacances
CenterParcs

SIÈGE SOCIAL

L'Artois - Espace Pont de Flandre
11, rue de Cambrai - 75947 Paris Cedex 19
Tél. : +33 (0)1 58 21 58 21

INFORMATION FINANCIÈRE

Tél. : +33 (0)1 58 21 54 76
E-mail : info.fin@groupepvcp.com

RELATIONS PRESSE

Tél. : +33 (0)1 58 21 54 61
E-mail : valerie.lauthier@groupepvcp.com

www.groupepvcp.com



COMPTES CONSOLIDES ANNUELS
AU 30 SEPTEMBRE 2025

Signé par :
Franck GERVAIS
AD194E786CD94FE...



COMPTES CONSOLIDES ANNUELS	1
I. Compte de résultat consolidé	3
II. Etat du résultat global	4
III. Bilan consolidé.....	5
IV. Tableau des flux de trésorerie consolidé	6
V. Tableau de variation des capitaux propres consolidés	7
VI. Notes annexes aux comptes consolidés	8
Note 1 – Informations significatives sur les méthodes comptables	8
Note 2 - Prise en compte du risque climatique	9
Note 3 – Principaux faits marquants de l'exercice	10
Note 4 – Structure du groupe	12
Note 5 – Informations par secteur opérationnel.....	16
Note 6 – Chiffre d'affaires	18
Note 7 – Achats et services extérieurs	19
Note 8 – Charges de personnel	20
Note 9 – Dotations nettes aux amortissements et provisions	23
Note 10 – Autres charges et produits d'exploitation	24
Note 11 – Autres charges et produits opérationnels.....	24
Note 12 – Résultat financier	26
Note 13 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés	27
Note 14 – Résultat par action.....	29
Note 15 – Immobilisations incorporelles	30
Note 16 – Immobilisations corporelles.....	31
Note 17 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie	33
Note 18 – Contrats de location.....	35
Note 19 – Titres mis en équivalence	37
Note 20 – Stocks et encours	39
Note 21 – Besoin en fonds de roulement	41
Note 22 – Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	44
Note 23 – Capitaux propres	44
Note 24 – Provisions.....	46
Note 25 – Dettes financières	47
Note 26 – Instruments Financiers	49
Note 27 – Risques de marché.....	51
Note 28 – Engagements hors bilan	53
Note 29 – Transactions avec les parties liées	55
Note 30 – Honoraires des commissaires aux comptes.....	57
Note 31 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2024/2025	57

Pierre et Vacances

Société anonyme au capital de 4 619 846,01 €

Siège social : L'Artois, Espace Pont de Flandre, 11, rue de Cambrai, 75947 Paris Cedex 19
316 580 869 R.C.S. Paris**Etats financiers consolidés annuels – 30 septembre 2025****I. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**
(En milliers d'euros)

(en milliers d'euros)	Note	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Chiffre d'affaires	6	1 866 553	1 817 962
Achats et services extérieurs	7	-776 141	-775 928
Charges de personnel	8	-486 270	-464 654
Amortissements et provisions	9	-333 497	-330 904
Autres produits et charges d'exploitation	10	-10 605	7 792
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		260 040	254 268
Autres produits et charges opérationnels	11	-23 394	-29 479
RESULTAT OPERATIONNEL		236 646	224 789
Produits financiers	12	2 720	22 592
Charges financières	12	-194 682	-227 831
RESULTAT FINANCIER		-191 962	-205 239
Impôts sur les résultats	13	-16 602	-740
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	19	5 433	8 739
RESULTAT NET		33 515	27 549
Dont :			
- Part du Groupe		33 669	20 026
- Participations ne donnant pas le contrôle		-154	7 523
Résultat net part du Groupe par action (en euros)	14	0,07	0,04
Résultat net part du Groupe dilué par action (en euros)	14	0,07	0,04

II. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

(En milliers d'euros)

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
RESULTAT NET	33 515	27 549
Différence de conversion	-36	143
Variation de la juste valeur des instruments de couverture documentés en couverture de flux de trésorerie, nette d'impôts	-56	-677
Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)	-92	-534
Ecarts actuariels sur engagements de retraite net d'impôts	-731	595
Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)	-731	595
Autres éléments du résultat global après impôts	-823	61
RESULTAT GLOBAL TOTAL	32 692	27 610
<i>dont part du Groupe</i>	<i>32 846</i>	<i>20 087</i>
<i>dont participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>-154</i>	<i>7 523</i>

III. BILAN CONSOLIDE (En milliers d'euros)

ACTIF	Note	30/09/2025	30/09/2024
Ecarts d'acquisition	15	146 119	142 482
Immobilisations incorporelles	15	145 290	140 812
Immobilisations corporelles	16	336 170	302 507
Droit d'utilisation	16	2 421 791	2 436 927
Titres mis en équivalence	19	20 923	22 173
Autres actifs financiers non courants	26	29 274	45 395
Actifs d'impôts différés	13	91 891	75 623
ACTIFS NON COURANTS		3 191 458	3 165 919
Stocks et encours	20	150 967	121 732
Clients et comptes rattachés	21	158 340	170 379
Autres actifs courants	21	229 103	261 188
Actifs financiers courants	27	17 632	25 177
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22	97 736	86 888
ACTIFS COURANTS		653 778	665 364
TOTAL DE L'ACTIF		3 845 236	3 831 283

PASSIF	Note	30/09/2025	30/09/2024
Capital social	23	4 620	4 544
Primes d'émission		316 571	352 975
Actions propres		-1 539	-1 555
Autres éléments du résultat global		4 408	5 231
Réserves		-699 793	-762 791
Résultat consolidé		33 669	20 026
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		-342 064	-381 570
Participations ne donnant pas le contrôle		-88	390
CAPITAUX PROPRES		-342 152	-381 180
Dettes financières à long terme	25	48 874	38 894
Obligations locatives à long terme	16	2 942 229	2 965 828
Provisions à caractère non courant	24	41 725	40 312
Passifs d'impôts différés	13	134	-
PASSIFS NON COURANTS		3 032 962	3 045 034
Dettes financières à court terme	25	2 892	14 954
Obligations locatives à court terme	16	262 496	234 280
Provisions à caractère courant	24	9 423	11 883
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21	335 142	335 820
Autres passifs courants	21	538 595	564 944
Passifs financiers courants	26	5 878	5 548
PASSIFS COURANTS		1 154 426	1 167 429
TOTAL DU PASSIF		3 845 236	3 831 283

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

(en milliers d'euros)	Note	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Résultat net consolidé		33 515	27 549
Amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif courant)		306 623	301 236
Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat		6 534	9 245
Plus et moins-values de cession		905	4 419
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		-5 433	-8 739
Coût de l'endettement financier net	12	7 482	12 239
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	12	183 118	196 613
Gains/Pertes sur contrats de location IFRS16		2 902	-1 104
Impôts sur les résultats (y compris impôts différés)	13	16 602	740
Capacité d'autofinancement générée par l'activité		552 248	542 197
Intérêts nets payés		-6 905	-15 305
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	12	-183 118	-196 613
Impôts payés		-26 510	-24 737
Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôt		335 715	305 542
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	21	-14 363	-19 634
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (I)		321 353	285 907
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	15/16	-96 095	-90 299
Acquisitions d'immobilisations financières	26	-3 513	-3 561
Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)		-4 470	-1 236
Sous-total des décaissements		-104 078	-95 096
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	15/16	131	11
Cessions d'immobilisations financières	26	26 185	10 756
Cessions de filiales (net de la trésorerie cédée)		0	-30 108
Sous-total des encaissements		26 317	-19 341
Dividendes reçus (ou remontée de résultat) des sociétés mises en équivalence		605	2 128
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (II)		-77 157	-112 309
Opérations de financement			
Augmentation de capital en numéraire de la société mère		71	63
Acquisitions et cessions d'actions propres	23	45	-7
Dividendes versés aux minoritaires		-26	-224
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	25/26	260 866	51 151
Remboursements d'emprunts	25/26	-262 596	-394 366
Variation des obligations locatives IFRS 16	18	-231 707	-212 302
Divers		-1	291
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)		-233 348	-555 393
Impact des effets de change		-1	1
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (IV = I + II + III)		10 848	-381 794
Trésorerie d'ouverture (V)	22	86 888	467 093
Réintégration de la trésorerie d'ouverture IFRS 5 (VI)			1 589
Trésorerie de clôture (VII = IV + V + VI)	22	97 736	86 888

V. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES
(en milliers d'euros)

(en milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission	Actions propres détenues	Réserves	Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Solde au 30 septembre 2023	4 544	352 912	-1 558	-766 766	-410 868	-14 904	-425 772
Ecart actuariels sur engagements de retraite				595	595		595
Variation liée aux réserves de conversion				143	143		143
Variation liée aux réserves de juste valeur des instruments de couverture				-677	-677		-677
Résultat net				20 026	20 026	7 523	27 549
Résultat global total				20 087	20 087	7 523	27 610
Augmentation de capital		63			63		63
Distribution de dividendes						-224	-224
Variation des actions auto-détenues			3	-10	-7		-7
Rémunération fondée sur des actions				9 245	9 245		9 245
Autres mouvements				-90	-90	7 995	7 905
Solde au 30 septembre 2024	4 544	352 975	-1 555	-737 534	-381 570	390	-381 180
<i>Solde au 1er octobre 2024</i>	<i>4 544</i>	<i>352 975</i>	<i>-1 555</i>	<i>-737 534</i>	<i>-381 570</i>	<i>390</i>	<i>-381 180</i>
Ecart actuariels sur engagements de retraite				-731	-731		-731
Variation liée aux réserves de conversion				-36	-36		-36
Variation liée aux réserves de juste valeur des instruments de couverture				-56	-56		-56
Résultat net				33 669	33 669	-154	33 515
Résultat global total				32 846	32 846	-154	32 692
Augmentation de capital	76	71			147		147
Distribution de dividendes						-26	-26
Variation des actions auto-détenues			16	29	45		45
Rémunération fondée sur des actions				6 534	6 534		6 534
Affectation des primes d'émission		-36 475		36 475			
Autres mouvements				-66	-66	-298	-364
Solde au 30 septembre 2025	4 620	316 571	-1 539	-661 716	-342 064	-88	-342 152

VI. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

Préambule

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

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

Le Conseil d'Administration a arrêté, le 2 décembre 2025, les états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2025.

Note 1 – Informations significatives sur les méthodes comptables

1.1 – Cadre général

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés de l'exercice 2024/2025 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2025¹.

Les normes et interprétations appliquées par le Groupe pour l'exercice 2024/2025 sont les mêmes que celles retenues pour les comptes consolidés de l'exercice 2023/2024 à l'exception de celles adoptées par l'Union Européenne, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2024 et dont le Groupe n'avait pas fait le choix d'une application par anticipation.

1.2 – Evolution du référentiel comptable

De nouvelles normes et interprétations, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2024, ont été retenues pour l'élaboration des états financiers de l'exercice 2024/2025.

Ces nouvelles normes, interprétations et amendements qui n'avaient pas été anticipés dans les états financiers de l'exercice 2023/2024 correspondent à :

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

L'application de ces normes ou amendements de normes n'a pas d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

1.3 - Futures normes, amendements de normes et interprétations

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

Les amendements suivants ont été publiés par l'IASB mais ne sont pas encore applicables au 30 septembre 2025 :

- Amendements à IAS 21 « Monnaies non convertibles » ;
- Amendements à IFRS 7 et IFRS 9 « Classement et évaluation des instruments financiers » ;
- Amendements à IFRS 7 et IFRS 9 « Contrats indexés sur de l'électricité d'origine naturelle » ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS volume 11 ;
- Mise en application d'IFRS 18 « Présentation des états financiers et informations à fournir » ;
- Mise en application d'IFRS 19 « Filiales sans responsabilité publique ».

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

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

1.4 Recours à des estimations

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

Les principales estimations faites par la Direction pour l'établissement des états financiers portent sur les hypothèses retenues pour la reconnaissance des impôts différés, la valorisation des goodwill, les durées d'utilité des actifs opérationnels, corporels et incorporels, ainsi que sur la valorisation des droits d'utilisation liés aux contrats de location traités conformément à la norme IFRS 16 (se référer à la note 18 pour plus de détails).

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

1.5 – Méthodes de conversion

Les comptes consolidés sont établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

- Conversion des transactions libellées en devises :

Les transactions réalisées par une société dans une devise autre que sa monnaie fonctionnelle sont converties au cours de change en vigueur au moment de la transaction. A la clôture, les créances et les dettes correspondantes sont converties dans la monnaie fonctionnelle de la société au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les différences de change qui en résultent sont comptabilisées en résultat.

- Conversion des états financiers établis en devises étrangères :

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

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

Note 2 - Prise en compte du risque climatique

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

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

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

- une augmentation des coûts d'exploitation des sites (notamment en lien avec la consommation d'énergie, l'entretien des sites et les coûts d'assurance) ;
- une baisse de la valeur des droits d'utilisation des sites due à une mauvaise performance énergétique ;
- un changement des conditions de séjour avec un impact sur la satisfaction client et donc la demande ;
- un renforcement de la réglementation et de la fiscalité environnementale entraînant une hausse des coûts ;
- des conséquences juridiques et réputationnel en cas de non tenue des engagements de décarbonation ou de mauvaise gestion d'un événement climatique majeur.

Ces risques seront toutefois accompagnés d'opportunités autour du développement d'un offre touristique adaptée aux nouvelles conditions climatiques ou de l'attractivité accrue de certaines zones, comme la montagne pendant les périodes de fortes chaleurs estivales. La répartition des destinations touristiques proposées par la Groupe et

l'attractivité croissante des destinations locales limitent par ailleurs l'empreinte carbone des vacanciers, clients du Groupe.

Le Groupe observe, à date, que les incidences financières des dégradations directement liées à des événements climatiques extrêmes passés n'ont pas ou très modérément affecté les résultats financiers du Groupe, en raison des couvertures d'assurances souscrites. Le coût de ces polices d'Assurance a, par contre, lui, fortement augmenté mais cette hausse est intégrée dans le plan d'affaires du Groupe. A noter que le Groupe est peu implanté dans des zones à très forte exposition aux risques climatiques actuels. Par contre, à horizon 2030, une étude réalisée en 2022 sur 277 sites du Groupe, selon le scénario SSP5 8.5, montre que 22% des sites seraient potentiellement exposés à des risques climatiques forts.

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

Pour l'exercice 2024/2025, il n'y a pas eu d'impact significatif sur les jugements et estimations retenus pour l'élaboration des états financiers en l'absence d'effets significatifs attendus sur l'évolution du chiffre d'affaires ou de la marge à l'horizon du dernier Business Plan. Pour arriver à cette conclusion, le Groupe a notamment vérifié sa capacité à exploiter les actifs nécessaires à la réalisation de son Business Plan. À court terme, l'exposition actuelle du Groupe apparaît comme limitée compte tenu de la typologie et la localisation géographique de ses actifs. Les risques et opportunités liés au changement climatique, qui pourraient affecter les revenus du Groupe à long terme, ne peuvent être évalués aujourd'hui de manière fiable.

Note 3 – Principaux faits marquants de l'exercice

3.1 Conversion de la tranche 1 des ADP 2022-2

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

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

3.2 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 de 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.

Ces deux nouvelles tranches, comme la première, rentrent dans le champ d'application de la norme IFRS 2 : les coûts directs associés à celles-ci (3,3 M€ sur l'exercice 2024/2025) ont été comptabilisés en contrepartie des capitaux propres en tenant compte de la durée de la période d'acquisition et de la durée des services rendus par les bénéficiaires.

Les charges sociales liées ont, elles, été comptabilisées en contrepartie d'une dette et correspondent à 30% des coûts directs associés aux plans.

3.3 Revue des options stratégiques

Le Groupe 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.

Note 4 – Structure du groupe

PRINCIPES COMPTABLES

Méthodes de consolidation

- Intégration globale

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

- Mise en équivalence des entreprises associées et coentreprises

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

Regroupement d'entreprises

- Coût d'acquisition des titres :

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

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

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

- Actifs et passifs identifiables et écart d'acquisition :

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

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

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

Conformément à l'application de IFRS 3 – *Regroupements d'entreprise*, l'écart d'acquisition représente tout excédent de la somme de la contrepartie transférée et le cas échéant de la valeur des « participations ne donnant pas le contrôle » sur la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise. En fonction de l'option retenue pour la valorisation de ces intérêts lors de la prise de contrôle (juste valeur ou quote-part de l'actif net identifiable acquis), l'écart d'acquisition reconnu représente soit la quote-part acquise par le Groupe (écart d'acquisition partiel) soit la part du Groupe et la part des participations ne donnant pas le contrôle (écart d'acquisition complet).

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

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

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

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

Sociétés	Méthode de consolidation	% de contrôle Clôture	% d'intérêt Clôture	% de contrôle Ouverture	% d'intérêt Ouverture	Pays
Holding et entités "autres"						
Pierre et Vacances SA	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
C.T.M.	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Curchase	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
GIE PV-CP Services Holding	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
GIE PV-CP Services	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
GuestUp	Mise en équivalence (ME)	45	45	45	45	FRANCE
Pastel Asset Management	Mise en équivalence (ME)	15	15	15	15	FRANCE
Pierre & Vacances FI	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Italia SRL	Globale (IG)	100	100	100	100	ITALIE
Pierre & Vacances Marques	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Investissement 55	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Investissement 56	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Maroc	Non intégré (NI)	0	0	100	100	MAROC
Résidence City	Non intégré (NI)	0	0	100	100	ITALIE
Center Parcs						
Beheer Recreatiepark Zandvoort B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Center Parcs Ardennen	Globale (IG)	100	100	100	100	BELGIQUE
Center Parcs Bungalowpark Allgäu GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Bungalowpark Bisingen GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Bungalowpark Bostalsee GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Bungalowpark Nordseeküste GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Bungalowpark Eifel GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Bungalowpark Hochsauerland GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Deutschland Kunden-Center GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Development B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Center Parcs Entwicklungsgesellschaft Germany GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Europe BE PE	Globale (IG)	100	100	100	100	BELGIQUE
Center Parcs Europe B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Center Parcs Germany Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Center Parcs Holding Belgique	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Center Parcs Holding Bostalsee Unternehmengesellschaft*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Leisure Deutschland GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Medebach Beteiligungs GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Netherlands B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Center Parcs NL Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
CP Distribution	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
CP Holding	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
CP Participations B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
CP Resorts Exploitation France	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
CPN 2 B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
CPSP België N.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	BELGIQUE
Domaine du Lac de l'Ailette	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH*	Non intégré (NI)	0	0	100	100	ALLEMAGNE
Foncière Loisirs Vielsalm	Mise en équivalence (ME)	19,64	19,64	19,64	19,64	BELGIQUE
PVCP Holding Germany GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Group Pierre et Vacances / Center Parcs Service GmbH & Co. KG*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Group Pierre et Vacances / Center Parcs Germany GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Multi-Resorts holding B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Pierre & Vacances Center Parcs Immobilien GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Pierre & Vacances Center Parcs Vastgoed B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Pierre & Vacances Center Parcs Vastgoed België	Globale (IG)	100	100	100	100	BELGIQUE
Pierre et Vacances Center Parcs Suisse GmbH	Globale (IG)	100	100	100	100	SUISSE
Sunparks B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Sunparks Leisure	Globale (IG)	100	100	100	100	BELGIQUE
Villages Nature Tourisme	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Touristik Gesellschaft Medebach GmbH	Mise en équivalence (ME)	32,8	32,8	32,8	32,8	ALLEMAGNE
Pierre & Vacances						
Bonavista de Bonmont	Globale (IG)	100	100	100	100	ESPAGNE
Clubhotel	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Clubhotel Multivacances	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
FILAO	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
La Financière de Saint-Hubert	Mise en équivalence (ME)	55	55	55	55	FRANCE
P&V Sales & Marketing UK Limited	Globale (IG)	100	100	100	100	ROYAUME-UNI
PV Distribution	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PV Exploitation France	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PV Holding	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PV-CP Gestion Exploitation	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
SGRT	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Société Hotelière de la Plage du Helleux	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Société Hotelière de l'Anse à la Barque	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Sociedad de Explotacion Turistica Pierre et Vacances Espana	Globale (IG)	100	100	100	100	ESPAGNE
Société d'exploitation touristique Pierre & Vacances Guadeloupe	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Société d'exploitation touristique Pierre & Vacances Martinique	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Sogire	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE

Sociétés	Méthode de consolidation	% de contrôle Clôture	% d'intérêt Clôture	% de contrôle Ouverture	% d'intérêt Ouverture	Pays
maeva						
maeva Holding	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
maeva Gestion	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
La France du Nord au Sud	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
ALP Agence	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
La Cime de Thorens	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Cimes et Neige Immobilier	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Vacansoleil Maeva	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Boost Your Immo	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Lac et Montagne Immobilier	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Agence Pic du Midi	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
My Home	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PRO A PRO IMMO	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Maeva PI	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Montagne Immobilier	Globale (IG)	100	100	0	0	FRANCE
Sogemo Bessans	Globale (IG)	100	100	0	0	FRANCE
Sogemo Val Cenis	Globale (IG)	100	100	0	0	FRANCE
Agence Giverdon Immobilier	Globale (IG)	100	100	0	0	FRANCE
Théo	Globale (IG)	100	100	0	0	FRANCE
Parcel	Globale (IG)	100	100	0	0	FRANCE
Adagio						
Adagio Deutschland GmbH	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	ALLEMAGNE
Adagio Formations & Prestations de Services	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Adagio Hotels UK Limited	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	ROYAUME-UNI
Adagio Italia SRL	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	ITALIE
Adagio France Real Estate	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Adagio	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
City Holding	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Newcity Aparthotel Betriebs GmbH	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	AUTRICHE
Newcity Suisse SARL	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	SUISSE
City Exploitation Belgique	Globale (IG)	100	100	100	100	BELGIQUE
PV-CP City	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Adagio Luxembourg	Mise en équivalence (ME)	50	50	0	0	LUXEMBOURG
Direction des Grands Projets et Senioriales						
Aime La Plagne Aménagement	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Aime La Plagne Loisirs	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Avoriaz Crozats loisirs	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Avoriaz Hermine Loisirs	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Avoriaz Téléphérique	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Beau Village Tourism Development Company Limited	Mise en équivalence (ME)	44	44	44	44	CHINE
Belle Dune Clairiere	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Biarritz Loisirs	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Bois de la Mothe Chandenier Foncière	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Bois Francs Hébergements	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Caen Meslin Loisirs	Non intégré (NI)	0	0	40	40	FRANCE
Flaine Montsoleil Extension	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Foncière Presqu'île de La Touques	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Immaliance Seniors le Pin	Globale (IG)	51	51	51	51	FRANCE
LAB Senioriales	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Les Cordeliers	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales d'Angers	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales de Bassens	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales de Bordeaux Deschamps	Globale (IG)	60	60	60	60	FRANCE
Senioriales de Bracieux	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Senioriales de Cavillargues	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales de Cholet	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales de Gévezé	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales de Gonfaron	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales de Gujan Mestras	Non intégré (NI)	0	0	60	60	FRANCE
Senioriales de Jonquières	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales de la Côte d'Azur	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales de la Rochelle Laleu	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales de Montoux	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales de Pourrières	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Senioriales de Soustons	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales de Valence	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales de Vias	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales en ville de Cavaillon	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales en Ville de Cesson-Sevigné	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales en Ville de Mantes-la-Jolie	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE

Sociétés	Méthode de consolidation	% de contrôle Clôture	% d'intérêt Clôture	% de contrôle Ouverture	% d'intérêt Ouverture	Pays
Direction des Grands Projets et Senioriales						
Senioriales en ville de Noisy le Grand	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales en ville de Pessac	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales en Ville de Saint-Ave	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales en ville de Sannois	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales en Ville de Schiltigheim	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales en ville de St Priest	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales en Ville d'Emerainville	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales en ville du Teich	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales Ville de Luce	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales Ville de St Etienne	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales Ville de Tourcoing	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales Ville Marseille St Loup	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Les Villages Nature de Val d'Europe	Globale (IG)	100	50	100	50	FRANCE
Meribel Ravines Premium	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Nature Hébergements I	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PV Senioriales Exploitation	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Conseil Immobilier	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Courtage	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Transactions	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Développement SAS	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Investissement 24	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Senioriales Programmes Immobiliers	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Presqu'île de La Touques Loisirs	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PV Senioriales Gestion Immobilière	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PV Senioriales Production	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PV Senioriales Promotion & Commercialisation	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PVCP China Company Limited	Globale (IG)	100	100	100	100	CHINE
PV-CP China Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
PV-CP Immobilier Holding SAS	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Senioriales de Fleury sur Orne	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
SCCV Palaiseau RT	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
SCCV Toulouse Ponts Jumeaux A1	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales Clermont Ferrand - Thibault Thevenot -RA	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales de Brest	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales de Gardanne	Non intégré (NI)	0	0	50	50	FRANCE
Senioriales de Lorient	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales de Montbazou	Non intégré (NI)	0	0	50	50	FRANCE
Senioriales du Plessis Trévisé	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales du Tampon	Globale (IG)	70	70	70	70	FRANCE
Senioriales NG AGDE	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Bois du Jariel	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
L'Epinette	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Sud-Ouest Cottages	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Sud-Ouest Equipements	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Villages Nature Equipements I	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Villages Nature Hébergements I	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Villages Nature Management	Globale (IG)	100	50	100	50	FRANCE

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

Note 5 – Informations par secteur opérationnel

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IFRS 8 – *Secteurs opérationnels*, l'information sectorielle, présentée ci-après, est fondée sur le reporting interne du Groupe utilisé par le Comité Exécutif (défini comme le principal décideur opérationnel) pour évaluer la performance opérationnelle et mettre en œuvre l'allocation des ressources.

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

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

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

- **Le secteur opérationnel Center Parcs**, regroupant :
 - o L'exploitation des domaines commercialisés sous les marques Center Parcs, Sunparks et Villages Nature ;
 - o Les activités de construction / rénovation d'actifs touristiques et de commercialisation immobilière.
- **Le secteur opérationnel Pierre & Vacances**, regroupant :
 - o L'activité touristique réalisée en France et en Espagne sous les marques Pierre & Vacances ;
 - o L'activité de la direction de l'Asset management (en charge notamment de la relation avec les bailleurs individuels et institutionnels).
- **Le secteur opérationnel maeva**, plateforme de distribution et services, opérant les marques maeva.com, Campings maeva, maeva Home, La France du Nord au Sud, Vacansoleil et Parcel Tiny House ;
- **Le secteur opérationnel Adagio**, regroupant :
 - o L'exploitation des résidences urbaines prises à bail par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs et confiées en mandat de gestion à la joint-venture Adagio SAS ;
 - o L'exploitation des sites directement pris à bail par la joint-venture ;
- **Le secteur opérationnel Grands Projets et Senioriales** regroupant :
 - o La direction des Grands Projets (en charge de la construction et réalisation des nouveaux actifs pour le compte du Groupe en France) ;
 - o Senioriales, filiale de promotion immobilière et d'exploitation de résidences non médicalisées pour seniors autonomes ;
- **Le secteur opérationnel « Corporate »** regroupant les activités de Holding.

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

- Hors incidence de l'application d'IFRS 16 pour l'ensemble des états financiers. En effet, dans le reporting financier interne du Groupe, la charge de loyers est reconnue en charge opérationnelle. Les économies de loyers, obtenues sous la forme d'avoirs, de franchises ou d'émission de bons séjours, sont reconnues en déduction de la charge opérationnelle au moment où la dette de loyers est éteinte juridiquement. En revanche, selon la norme IFRS 16, la charge de loyers est remplacée par des intérêts financiers et par la charge d'amortissement linéaire sur la durée de location du droit d'utilisation. Les économies de loyer obtenues des bailleurs ne sont pas reconnues au compte de résultat, mais viennent en déduction de la valeur du droit d'utilisation et de l'obligation locative, minorant d'autant les amortissements et les frais financiers restant à comptabiliser sur la durée résiduelle des baux ;

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

Les capitaux propres s'élèvent à (342 152) milliers d'euros au 30 septembre 2025 selon le référentiel IFRS (contre (380 938) milliers d'euros au 30 septembre 2024) et à hauteur de 306 636 milliers d'euros selon le Reporting Opérationnel, c'est-à-dire avant prise en compte de la norme IFRS 16 (contre de 260 397 milliers d'euros au 30

septembre 2024). L'écart entre les deux montants s'explique par le choix du Groupe d'une application d'IFRS 16 de manière rétrospective lors de sa mise en application au 1^{er} octobre 2019.

Données au 30 septembre 2025 :

En milliers d'euros	Center Parcs	Pierre & Vacances	Adagio	maeva	Grands Projets & Senioriales	Holding	Total Groupe Reporting Opérationnel	Incidence de l'application d'IFRS 11	Incidence de l'application d'IFRS 16	Total Groupe Normes IFRS
Chiffre d'affaires de l'activité	1 189 815	397 919	238 512	80 703	50 316	18 456	1 975 720	-67 621	-12 032	1 896 067
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	-477	-831	0	0	-11 001	-17 238	-29 547	33	0	-29 514
Chiffre d'affaires	1 189 338	397 088	238 512	80 703	39 315	1 218	1 946 173	-67 588	-12 032	1 866 553
Charge de loyers propriétaires	-313 905	-101 092	-59 201	0	0	0	-474 198	15 392	401 256	-57 550
EBITDA ajusté ²	124 761	25 380	26 039	2 700	8 042	-5 829	181 093	-9 071	400 045	572 066
amortissements et provisions	-50 999	-10 930	-8 482	-1 305	378	-384	-71 722	1 534	-241 838	-312 026
Résultat Opérationnel Courant	73 762	14 450	17 557	1 395	8 420	-6 213	109 370	-7 538	158 207	260 040
Autres charges et produits opérationnels	-2 971	719	-1 246	-789	-4 630	-16 677	-25 594	1 206	994	-23 394
Résultat Opérationnel	70 791	15 169	16 311	606	3 790	-22 890	83 776	-6 332	159 201	236 646
Investissements de la période	-56 682	-15 146	-12 300	-1 884	-190	-14 166	-100 368	4 273	0	-96 095
Investissements corporels	-56 484	-14 944	-11 916	-348	-39	-14 166	-83 731	3 897	0	-79 834
Investissements incorporels	-198	-202	-384	-1 536	-151	-14 166	-16 637	376	0	-16 261
Total Actifs non courants	571 916	83 572	53 125	23 073	1 264	50 438	783 389	-10 303	2 326 480	3 099 566

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

Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élèvent respectivement à 944 204 milliers d'euros, et à 1 366 464 milliers d'euros dont 956 506 milliers d'euros de droits d'utilisation.

Données au 30 septembre 2024 :

En milliers d'euros	Center Parcs	Pierre & Vacances	Adagio	maeva	Grands Projets & Senioriales	Holding	Total Groupe Reporting Opérationnel	Incidence de l'application d'IFRS 11	Incidence de l'application d'IFRS 16	Total Groupe Normes IFRS
Chiffre d'affaires de l'activité	1 154 661	384 874	230 082	72 629	75 071	17 097	1 934 414	-70 621	-24 463	1 839 330
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	-454	-203	-16		-4 914	-15 789	-21 376	8	0	-21 368
Chiffre d'affaires	1 154 207	384 671	230 066	72 629	70 157	1 308	1 913 038	-70 613	-24 463	1 817 962
Charge de loyers propriétaires	-300 036	-100 156	-51 252		-3 081	-3	-454 528	7 463	394 859	-52 206
EBITDA ajusté ²	147 471	27 042	22 696	1 570	-17 815	-6 630	174 334	-10 843	395 921	559 412
amortissements et provisions	-44 909	-14 270	-6 164	-969	88	-1 476	-67 700	1 019	-238 464	-305 145
Résultat Opérationnel Courant	102 562	12 772	16 532	601	-17 727	-8 106	106 634	-9 824	157 457	254 268
Autres charges et produits opérationnels	-2 787	-9 357	-896	-690	-5 921	-10 243	-29 894	559	-144	-29 479
Résultat Opérationnel	99 775	3 415	15 636	-89	-23 648	-18 348	76 740	-9 265	157 313	224 789
Investissements de la période	-56 217	-8 103	-10 853	-3 828	-124	-15 439	-94 564	4 142	123,00	-90 299
Investissements corporels	-55 990	-8 102	-10 639	-37	-69	-15 439	-74 875	3 928	123	-70 824
Investissements incorporels	-227	-1	-214	-3 791	-55	-15 401	-19 689	214	0	-19 475
Total Actifs non courants	556 616	68 730	45 952	17 685	1 465	60 025	750 472	-3 775	2 343 599	3 090 297

Sur l'exercice 2023/2024, le chiffre d'affaires entre pôles d'activités est effectué à des conditions normales de marché. Aucun client n'atteint à lui seul une part significative du chiffre d'affaires du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs.

Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élèvent respectivement à 936 629 milliers d'euros, et à 1 354 966 milliers d'euros dont 962 140 milliers d'euros de droits d'utilisation.

² EBITDA ajusté = résultat opérationnel courant issu du Reporting opérationnel (résultat opérationnel consolidé avant autres produits et charges opérationnels non courants, hors incidence des normes IFRS 11 et IFRS 16), retraité des provisions et dotations nettes aux amortissements sur actifs opérationnels immobilisés. L'EBITDA ajusté s'entend en ce compris le bénéfice de l'économie de loyers réalisée par le projet Villages Nature au résultat des accords conclus en mars 2022, d'un montant de 10,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2022/23, de 14,6 millions d'euros au titre de l'exercice 2023/24, de 12,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2024/25 et de 4,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2025/26.

Note 6 – Chiffre d'affaires

PRINCIPES COMPTABLES

Le Groupe applique, afin de comptabiliser son chiffre d'affaires, les dispositions de la norme IFRS 15 – *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* pour déterminer s'il agit en tant qu'agent ou principal tant dans ses activités touristiques que dans ses activités immobilières.

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

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

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

Le chiffre d'affaires des activités touristiques comprend :

- **le Chiffre d'affaires hébergement** qui correspond à la valeur hors taxes des prestations de logements touristiques détenus ou loués par le Groupe consommées sur l'exercice. Le Groupe agit en tant que principal sur ce type de prestations.
- **le Chiffre d'affaires des autres activités touristiques** qui comprend le reste des activités touristiques du Groupe et notamment :
 - les activités connexes aux séjours consommées sur site et opérées en direct par le Groupe (restauration, divertissement, ventes en boutique). Le Groupe agit en tant que principal sur ce type de prestations.
 - les redevances facturées aux prestataires pour la partie des activités connexes ayant fait l'objet d'une externalisation. Sur ce type de prestations, le Groupe agit en agent ou en principal suivant les rôles et responsabilités contractuels.
 - les honoraires de gestion facturés au mandant pour les résidences gérées en mandat de gestion. Le Groupe agit en agent sur ce type de prestation.

Le chiffre d'affaires des activités immobilières et autres comprend :

- les ventes et honoraires générés par l'activité de promotion immobilière comptabilisés selon la méthode de l'avancement ;
- la quote-part de profit revenant au Groupe dans le cadre d'opérations de rénovation de domaines Center Parcs comptabilisée selon la méthode de l'avancement.

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Chiffre d'affaires Hébergement	1 385 514	1 342 498
Autres activités touristiques	428 003	405 179
Chiffre d'affaires des activités touristiques	1 813 517	1 747 677
Autres	53 036	70 285
TOTAL GROUPE	1 866 553	1 817 962

Le chiffre d'affaires des activités touristiques des marques du Groupe est en hausse de +3,8% sur l'ensemble de l'exercice (à 1 813 517 milliers d'euros), bénéficiant à la fois d'une croissance du chiffre d'affaires hébergement

(+3,2%) et d'une hausse du chiffre d'affaires des autres activités touristiques³ (+5,6%, croissance supérieure à celle de l'hébergement, illustrant une proposition d'offre toujours plus expérientielle).

Le chiffre d'affaires Autres s'établit à 53 036 milliers d'euros, en baisse de 24,5% par rapport à l'exercice précédent, confirmant la poursuite du désengagement du Groupe de ses activités immobilières et non-stratégiques.

Le chiffre d'affaires et les actifs non courants par pays se présentent de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025		Exercice 2023/2024	
	Chiffre d'affaires	Total Actifs Non-Courants	Chiffre d'affaires	Total Actifs Non-Courants
France	944 204	585 527	936 629	328 653
Pays-Bas	335 774	1 346 582	321 921	1 672 304
Allemagne	264 972	549 625	250 737	530 536
Belgique	204 296	451 771	204 633	408 252
Espagne	117 307	152 383	104 042	125 997
Autres	0	13 678	0	24 554
TOTAL GROUPE	1 866 553	3 099 566	1 817 962	3 090 297

Note 7 – Achats et services extérieurs

PRINCIPES COMPTABLES

Les achats et services extérieurs sont constitués principalement des prestations de services payées à des tiers par le Groupe pour opérer ses activités, des loyers comptabilisés selon les exemptions de la norme IFRS 16 – *Contrats de location* et des charges de copropriétés.

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Coûts des stocks et marchandises	-176 792	-196 148
Loyers et charges de copropriété (1)	-165 986	-164 002
Sous-traitance (2)	-179 569	-160 168
Entretien et réparations	-68 778	-65 278
Publicité	-65 694	-60 148
Autres achats et services extérieurs	-119 322	-130 185
Total	-776 141	-775 928

(1) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 16 à compter du 1er octobre 2019, le poste « Loyers propriétaires et autres charges de copropriété » inclut les loyers variables, ceux portant sur des actifs de faible valeur, ceux relatifs à des contrats inférieurs à 12 mois ainsi que les charges de copropriété. Il n'inclut plus le montant des loyers fixes payés par le Groupe à ses investisseurs institutionnels ou particuliers.

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

L'évolution des achats et services extérieurs sur l'exercice 2024/2025 est liée à l'augmentation des coûts de sous-traitance des prestations de services, des charges d'entretiens et de réparations, ainsi que des coûts de publicité. Cette augmentation liée d'une part à l'inflation et d'autre part par l'augmentation de l'activité est compensée par la baisse des coûts des stocks et de marchandises, et des autres coûts externes en lien avec le recentrage du Groupe vers les activités touristiques.

Cela se traduit par :

- o des coûts des stocks vendus en baisse de 19 356 milliers d'euros ;
- o des autres charges extérieures en baisse de 10 863 milliers d'euros ;
- o des frais de sous-traitance des prestations de services en hausse de (19 401) milliers d'euros ;
- o des frais de publicité en hausse de (5 546) milliers d'euros ;
- o des couts d'entretien et réparation en hausse pour (3 500) milliers d'euros ;
- o des loyers propriétaires et autres charges de copropriété en hausse de (1 984) milliers d'euros.

³ Chiffre d'affaires lié aux activités sur sites (restauration, animations, boutiques, prestations de service...), honoraires de syndic & multipropriété, franchises et mandats de gestion, marges de commercialisation et chiffre d'affaires réalisé par la business line maeva

Note 8 – Charges de personnel

PRINCIPES COMPTABLES

Les salariés du Groupe bénéficient d'avantages à court terme tels que les congés payés, congés maladie, primes et participation aux bénéfices, payables dans les douze mois après laquelle les salariés ont rendu les services correspondants. Ces avantages sont comptabilisés en charges lorsque le service est rendu par le salarié.

Les salariés bénéficient également d'avantages à long terme dépendant des législations locales et des conventions en vigueur dans chaque pays du Groupe :

- Avantages postérieurs à l'emploi :

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

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

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

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

- Autres avantages à long terme :

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

8.1. Charges de personnel

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Salaires et rémunérations	-375 148	-354 321
Charges sociales	-110 871	-107 198
Coût des régimes à prestations et cotisations définies	-251	-3 135
Total	-486 270	-464 654

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

8.2. Effectifs

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
France	3 953	4 164
Pays Bas	1 533	1 495
Belgique	1 236	1 180
Espagne	858	804
Allemagne	782	725
Total	8 362	8 369

8.3. Provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés :

Les provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés, dont l'évaluation est effectuée par des actuaires indépendants, sont déterminées selon les principes comptables du Groupe.

Provisions pour engagements de retraite

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

	30/09/2025	30/09/2024
	France	France
Taux d'actualisation	3,5%	3,5%
Taux de progression des salaires	2,5%	2,00%
Table de mortalité	TH/TF 17-19	TH/TF 17-19
Taux d'inflation	2,00%	2,00%

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

Les montants comptabilisés au bilan au 30 septembre 2025 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2025			30/09/2024		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Valeur actualisée de l'obligation financée	96 085	4 845	100 930	92 979	5 819	98 798
Juste valeur des actifs du régime	84 814		84 814	84 249		84 249
Passif net au bilan	11 271	4 836	16 116	8 730	5 819	14 549

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025			Exercice 2023/2024		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Dette actuarielle à l'ouverture	8 730	5 819	14 549	6 301	5 128	11 429
Coût des services rendus	1 710	494	2 204	1 457	428	1 886
Coût financier	293	181	474	298	178	476
Cotisations et prestations versées	-303	-1 584	-1 887	-1 254	-415	-1 669
Ecart actuariels comptabilisés	811	-87	724	-583	489	-95
Coût des services passés	30	22	52	2 520	11	2 531
Dette actuarielle au 30 Septembre	11 271	4 845	16 116	8 730	5 819	14 549

Etude de sensibilité de la valeur actualisée des obligations

La sensibilité de la valeur actualisée des obligations est la suivante : une hausse de 0,5 point du taux d'actualisation diminuerait la valeur actualisée de l'obligation de 2 703 milliers d'euros. A l'inverse, une baisse de 0,5 point du taux d'actualisation augmenterait la valeur actualisée des obligations de 3 191 milliers d'euros.

Actifs de couverture

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Juste valeur des placements à la date d'ouverture	84 249	77 671
Rendement effectif des actifs du régime	2 689	2 884
Cotisations perçues employeur	737	901
Cotisations perçues des participants au régime	431	430
Prestations versées et dépenses de la période	- 3 485	- 3 150
Ecart actuariel	194	5 513
Juste valeur des placements à la date de clôture	84 814	84 249

Etude de sensibilité de la juste valeur des actifs du régime

La sensibilité de la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice est la suivante : une hausse de 0,5 point du taux d'actualisation des actifs diminuerait la juste valeur des actifs du régime de 2 171 milliers d'euros. A l'inverse, une baisse de 0,5 point du taux d'actualisation des actifs augmenterait la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice de 2 285 milliers d'euros.

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

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Assurance	84 814	84 249
Juste valeur	84 814	84 249

8.4. 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.

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
Autres ⁽³⁾	15 228	6 655
Rémunération en actions ⁽⁴⁾		-
TOTAL	1 508 828	1 396 655

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

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

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

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

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

Note 9 – Dotations nettes aux amortissements et provisions

PRINCIPES COMPTABLES

Les dotations nettes aux amortissements et provisions sont constitués des dotations aux amortissements sur les droits d'utilisation comptabilisés selon IFRS 16, les dotations aux amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que les dotations aux provisions sur les éléments d'actifs et les dotations aux provisions pour risque et charges.

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Dotations nettes aux amortissements	-60 383	-50 651
Dotations aux amortissements des droits d'utilisation	-248 310	-242 776
Dotations nettes aux provisions	-24 804	-37 477
Total	-333 497	-330 904

Note 10 – Autres charges et produits d'exploitation

PRINCIPES COMPTABLES

Le poste « Impôts et taxes » comprend des charges d'impôts et taxes opérationnelles, tels que les taxes liées aux charges de personnel (taxe d'apprentissage, de formation), les taxes foncières et les redevances audiovisuelles. Ces impôts et taxes sont comptabilisés conformément à IFRIC 21 – *Droits ou taxes*.

Les postes « Autres produits d'exploitation » et « Autres charges d'exploitation » comprennent généralement les subventions et remboursements d'assurance, ainsi que certains coûts de siège.

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Impôts et taxes	-14 081	-13 558
Autres charges d'exploitation	-10 370	-9 030
Autres produits d'exploitation	13 846	30 380
Total	-10 605	7 792

Pour rappel, les autres produits d'exploitation intégraient pour l'exercice 2023/2024 un complément d'aides gouvernementales allemandes au titre de la pandémie de Covid-19 pour un montant de 11,3 millions d'euros brut de frais accessoires.

Note 11 – Autres charges et produits opérationnels

PRINCIPES COMPTABLES

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

Les options de souscription et d'achat d'actions attribuées par le Groupe à ses employés et à ses dirigeants dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe intervenues le 16 septembre 2022 donnent lieu à la constatation d'une charge de personnel comptabilisée en « Autres produits et charges opérationnels » au regard de son lien avec la restructuration du Groupe. Cette charge comptabilisée conformément à la norme IFRS 2 – *Paiement fondé sur des actions* est représentative des services rendus par les bénéficiaires de ces plans et correspond à la juste valeur des options accordées calculée à la date de leur octroi par le Conseil d'Administration selon la méthode de « Black & Scholes ». Cette charge est répartie sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves car les plans sont tous qualifiés d'« equity settled ». Pour ce type de plan, la juste valeur des instruments représentatifs des plans est figée en date d'attribution mais le nombre d'instruments à remettre est réévalué à chaque clôture.

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Incidences de la restructuration du pôle exploitation de Senioriales	0	-2 667
Coûts de restructuration et fermetures de sites	-12 179	-19 894
Restructuration du Groupe - Attribution ADP et d'AGA	-6 534	-9 245
Dépréciations nettes des reprises des éléments d'actifs	-296	0
Dotations nettes des reprises aux provisions pour restructuration	2 852	4 844
Résultats de cessions d'immobilisations et mises au rebut	-1 237	-1 684
Dotations nettes des reprises aux provisions non récurrentes	-3 287	1 347
Autres éléments	-2 713	-2 180
Total	-23 394	-29 479

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

- (12 179) milliers d'euros de coûts engagés (essentiellement honoraires et frais de personnel) dans le cadre des projets de transformation du Groupe et de la fermeture de certains sites ;
- (6 534) milliers d'euros de charges IFRS 2 – *Païement fondé sur des actions*, au titre des plans d'attribution d'actions gratuites, à savoir le plan ADP 2022, le plan ADP 2022-2 et le plan AGA RéInvention, qui ont été mis en place en parallèle des opérations de restructuration et de refinancement du Groupe en date du 16 septembre 2022 ;
- (3 287) milliers d'euros de dotations nettes des reprises aux provisions non récurrentes liées à la dépréciation des créances chinoises, en vue de la liquidation de la société Beau Villages ;
- (1 237) milliers d'euros de résultat de cessions d'immobilisations et mises au rebut ;
- 2 852 milliers d'euros de dotations nettes des reprises aux provisions pour restructuration liées d'une part, pour 1 774 milliers d'euros chez Senioriales au titre du Plan de Sauvegarde de l'Emploi (« PSE ») lancé le 15 janvier 2025. D'autre part, à la finalisation des précédents PSE engagés dans le cadre des projets « Change Up » et « Pégase ».

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

Les caractéristiques des plans comptabilisés sont les suivantes :

Plans	ADP* 2022	ADP* 2022-2	AGA LTIP*
Date de l'Assemblée Générale	08/07/2022	30/09/2022	16/02/2023
Date d'attribution par le Conseil d'administration	03/10/2022**	03/10/2022	30/03/2023***
Nombre équivalent d'actions ordinaires attribuées	22 916 004	20 500 000	5 293 000
Période d'acquisitions (en années)	1	1	4
Période de conservation (en années)	3	1	
EBITDA	✓		✓
Conditions de performance			
Flux de trésorerie nets	✓		✓
Chiffre d'affaires tourisme	✓		✓
Cours de bourse	✓	✓	
Conditions de présence	✓		✓
Charges 2024/2025 (en milliers d'euros)	-4 268	-24	-2 242
Charges 2023/2024 (en milliers d'euros)	-4 006	-4 424	-815

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

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

***des AGA de même caractéristique ont été attribuées le 28/09/2023, le 29/05/2024 et le 02/12/2024

Note 12 – Résultat financier

PRINCIPES COMPTABLES

Le coût de l'endettement financier net comprend les charges d'intérêts attachées aux dettes financières et aux lignes de crédits, les intérêts relatifs aux baux comptabilisés selon IFRS 16 – *Contrats de location* ainsi que les produits d'intérêts sur comptes courants et placements de trésorerie.

Les autres produits et charges financiers comprennent principalement le résultat des opérations de couverture, les gains et pertes de change, les dividendes perçus des sociétés non consolidées ainsi que les commissions bancaires.

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Coûts de l'endettement financier brut	- 9 470	-23 597
Charges liées à IFRS 16	-183 118	-196 613
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	1 988	11 358
Coût de l'endettement financier net	-190 600	-208 852
Revenus des prêts	586	627
Autres produits financiers	146	10 607
Autres charges financières	-2 094	-7 621
Autres produits et charges financiers	-1 362	3 613
Total	-191 962	-205 239
<i>Total charges financières</i>	<i>-194 682</i>	<i>-227 831</i>
<i>Total produits financiers</i>	<i>2 720</i>	<i>22 592</i>

La variation du résultat financier provient :

- d'une variation du coût de l'endettement financier net favorable de 18 252 milliers d'euros, essentiellement en conséquence d'une baisse des coûts de l'endettement financier de 14 127 milliers d'euros suite à la mise en place, au cours d'exercice précédent, de la ligne de crédit revolving (RCF) et de la baisse des intérêts sur les baux IFRS 16 – *Contrats de location* pour 13 495 milliers d'euros malgré la baisse des produits de trésorerie de 9 370 milliers d'euros ;
- de la baisse des autres produits et charges financiers de 4 975 milliers d'euros conséquence d'un produit relatif à une opération capitalistique réalisée au cours de l'exercice 2023/2024 sur une filiale détenue à 50%.

Note 13 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés

PRINCIPES COMPTABLES

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

- Impôts différés

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

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

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

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

- Incertitudes relatives aux risques fiscaux

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

13.1 Analyse de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé	44 684	19 550
Résultats non taxés :		
Incidence des déficits reportables et autres différences temporelles non reconnues ou ayant fait antérieurement l'objet de limitation	-759	38 478
Opérations intra groupe ayant une incidence fiscale	-7 824	-5 422
Autres résultats non taxés	15 383	16 536
Résultat taxable consolidé	51 484	69 142
<i>Taux d'impôt Groupe</i>	<i>25,82%</i>	<i>25,82%</i>
Impôt théorique au taux légal d'imposition en France	-13 293	-17 852
Activation des impôts différés IFRS 16	9 665	28 490
Différences sur taux d'imposition à l'étranger	-1 023	-834
CVAE	-691	-701
Autres éléments	-11 260	-9 843
Charge d'impôt du Groupe	-16 602	-740
dont impôts exigibles (y compris la CVAE)	-23 053	-29 164
dont impôts différés	6 451	28 424

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

Les autres résultats non taxés s'élèvent à 15 383 milliers d'euros sur l'exercice 2024/2025 et correspondent essentiellement aux retraitements français des charges de loyers selon IFRS 16, aux effets de la norme IFRS 2 et à des charges financières non déductibles.

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

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

(En milliers d'euros)	30/09/2024	Variation par résultat	Variation enregistrée en capitaux propres	Autres variations	30/09/2025
France	5 072	-7 548	208	9 404	7 136
Pays-Bas	36 025	1 678	0	-60	37 643
Belgique	-1 113	452	-85	0	-746
Allemagne	27 776	9 375	0	-1	37 150
Espagne	77	3 179	110	107	3 473
Impôts différés sur différences temporaires	67 837	7 136	233	9 450	84 656
France	4 188	0	0	0	4 188
Pays-Bas	0	0	0	0	0
Belgique	2 197	352	0	0	2 549
Allemagne	1 401	-1 037	0	0	364
Espagne	0	0	0	0	0
Impôts différés sur reports déficitaires	7 786	-685	0	0	7 101
Total	75 623	6 451	233	9 450	91 757
<i>dont impôts différés actifs</i>	<i>75 623</i>				<i>91 891</i>
<i>dont impôts différés passifs</i>					<i>-134</i>

Le montant d'impôts différés a été calculé en appliquant soit les règles fiscales en vigueur à la date de clôture, soit celles votées au 30 septembre 2025.

Au 30 septembre 2025, la position nette d'impôts différés inclut un actif d'impôt différé reconnu au titre des contrats de locations IFRS 16 de 97 915 milliers d'euros mais également un passif d'impôt différé de 22 154 milliers d'euros reconnu aux Pays-Bas au titre de la marque Center Parcs (évaluée à 85 870 milliers d'euros).

Le montant d'impôts différés reconnus au titre des déficits fiscaux s'élève quant à lui à 7 101 milliers d'euros. Ces reports déficitaires ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où le Groupe considère, sur la base de son plan d'affaires, qu'il est probable qu'il disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels les pertes fiscales pourront être imputées dans un horizon de temps raisonnable (5 ans).

Le montant des reports déficitaires non activés s'élève à 1 204,2 millions d'euros. Il concerne le groupe d'intégration fiscale français pour un montant de 927,1 millions d'euros.

13.3 IFRIC 23

Le Groupe a procédé à la revue de ses positions fiscales incertaines au 30 septembre 2025, ce qui l'a conduit à reconnaître un passif d'impôt de 14 750 milliers d'euros.

13.4 Directive Pilier 2

En décembre 2021, l'Organisation de Coopération et de Développement Économiques (OCDE) a publié des règles globales de lutte contre l'érosion de la base d'imposition (« règles GloBE »). Dans ce contexte, le Conseil de l'Union Européenne a adopté le 14 décembre 2022 la directive Pilier 2 visant à assurer un niveau minimum d'imposition mondial (15 %) pour les groupes de grande taille de l'Union.

Le Groupe Pierre & Vacances – Center Parcs, pour son exercice 2024/2025, est assujetti pour la première fois à cette réforme fiscale. Il devra remettre à l'administration fiscale française d'ici le 31 mars 2027 son premier formulaire Pilier 2. Au titre de l'exercice 2024/2025, le Groupe respecte les seuils Pilier 2 pour l'ensemble de ses juridictions fiscales et ne paiera donc pas de complément d'impôt sur les sociétés au titre de la réforme Pilier 2.

Note 14 – Résultat par action

PRINCIPES COMPTABLES

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est déterminé en ajustant le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires des effets de tous les instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions de performances attribuées). Les instruments sont considérés comme dilutifs si leur conversion en actions ordinaires avait un effet sur le résultat net part du Groupe par action.

Nombre moyen d'actions :

	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Nombre d'actions émises au 1 ^{er} octobre	454 457 138	454 434 358
Nombre d'actions émises au cours de l'exercice (prorata temporis)	-	-
Exercice d'options de souscription d'actions (prorata temporis)	6 887 669	13 484
Nombre d'actions émises en fin de période (prorata temporis)	461 344 807	454 447 842
Nombre moyen pondéré d'actions	461 215 976	454 298 351
Nombre moyen pondéré d'actions retenu pour le calcul du RPA dilué*	491 618 461	485 256 377

*calcul détaillé en note 23

Les mouvements relatifs aux actions en cours d'acquisition durant les exercices 2023/2024 et 2024/2025 sont les suivants :

Nombre d'actions	AGA* RéInvention
En cours d'acquisition au 1er octobre 2023	1 706 990
Attribuées	
Acquises	
Annulées	-26 300
En cours d'acquisition au 30 septembre 2024	1 680 690
Attribuées par le Conseil d'Administration du 02/12/2024	3 427 310
Acquises	
Annulées	-165 000
En cours d'acquisition au 30 septembre 2025	4 943 000

*AGA : attribution gratuite d'actions

Résultat par action :

	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Résultat net part groupe (en milliers d'euros)	33 669	20 026
Résultat net part groupe par action pondéré (en euros)	0,07	0,04
Résultat net part groupe par action pondéré après dilution (en euros)	0,07	0,04

Note 15 – Immobilisations incorporelles

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément aux dispositions de la norme IAS 38 – *Immobilisations Incorporelles*, les immobilisations incorporelles acquises séparément figurent au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles comprennent :

- les écarts d'acquisition, qualifiés d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéfinie et présentés sur une ligne du bilan synthétique spécifique. Ils sont initialement reconnus lors d'un regroupement d'entreprises (se référer à la note 4 Structure du Groupe pour plus de détails sur la comptabilisation des regroupements d'entreprises).
- les marques, qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéfinie le Groupe ayant jugé qu'il n'existait pas de limite prévisible à la période au cours de laquelle il s'attend à pouvoir les utiliser. Elles sont inscrites au bilan sur la base d'une valorisation réalisée à leur date d'acquisition par des experts indépendants tenant compte de leur notoriété et de leur contribution future aux résultats.
- les autres immobilisations incorporelles du Groupe sont qualifiées d'immobilisations à durée de vie définie. Elles correspondent essentiellement aux licences d'exploitation des logiciels et aux dépenses liées à des programmes informatiques. Ces immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité comprise en général entre 3 et 8 ans.

15.1. Ecarts d'acquisition

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Center Parcs	125 103	125 103
Pierre & Vacances	9 466	9 266
maeva	11 550	8 113
Total en valeur nette	146 119	142 482

La variation de la période s'explique principalement par les dernières acquisitions réalisées par la business line maeva notamment Giverdon immobilier, une agence immobilière à l'Alpe d'Huez.

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de dépréciation au 30 septembre 2025, conformément aux modalités décrites dans la note 17.

Au cours de l'exercice 2024/2025, comme au cours de l'exercice 2023/2024, ces tests de dépréciation n'ont conduit à reconnaître aucune dépréciation.

15.2. Marques

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Center Parcs	85 870	86 040
Pierre & Vacances	7 619	7 619
maeva	5 249	5 236
Total en valeur nette	98 738	98 892
dont valeur brute	107 791	107 947
dont amortissements et dépréciations cumulés	-9 053	-9 055

Les marques ont fait l'objet d'un test de dépréciation au 30 septembre 2025, conformément aux modalités décrites dans la note 17.

Au cours de l'exercice 2024/2025, comme au cours de l'exercice 2023/2024, ces tests de dépréciation n'ont conduit à reconnaître aucune dépréciation.

15.3. Autres immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Valeurs brutes à l'ouverture	114 255	104 766
Amortissements et dépréciations cumulés	-72 335	-71 281
Valeurs nettes à l'ouverture	41 920	33 485
Acquisitions	16 261	17 305
Cessions et mises au rebut nettes	-290	0
Entrée / Sortie de périmètre	0	103
Amortissements et dépréciations	-11 144	-7 684
Ecarts de conversion et autres	-207	-1 289
Total des variations de l'exercice	4 620	8 435
Valeurs brutes à la clôture	127 914	114 255
Amortissements et dépréciations cumulés	-81 362	-72 335
Valeurs nettes à la clôture	46 552	41 920

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

- de 16 261 milliers d'euros d'investissement, incluant des améliorations techniques et fonctionnelles apportées :
 - au développement de solutions de vente ou équivalent pour 7 052 milliers d'euros
 - à des projets digitaux développés par le Groupe pour 3 888 milliers d'euros
 - à la mise en place de serveurs web et l'acquisition de logiciels pour 3 460 milliers d'euros,
 - à d'autres projets pour 1 861 milliers d'euros,
- de 11 144 milliers d'euros de diminution du poste relative aux amortissements de la période.

Note 16 – Immobilisations corporelles

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

Constructions	20 - 54 ans
Agencements et installations	5 - 16 ans
Mobilier	7 - 12 ans
Autres actifs corporels	3 - 4 ans

Les actifs immobilisés corporels font l'objet d'une dépréciation lorsque, du fait d'évènements ou de circonstances intervenus au cours de l'exercice, leur valeur économique apparaît inférieure à leur valeur nette comptable. Cette dépréciation peut être reprise ultérieurement si la valeur économique redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions	Agencements et installations	Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours	Total immobilisations corporelles
Au 30 Septembre 2023					
Valeurs brutes	40 072	127 862	202 032	272 863	642 829
Amortissements et dépréciations cumulés	-5 233	-82 732	-134 561	-145 689	-368 215
Valeurs nettes	34 839	45 130	67 471	127 174	274 614
Acquisitions	2 228	4 755	10 174	53 667	70 824
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-624	442	-300	-814	-1 296
Entrée de périmètre		12		185	197
Dotations aux amortissements	-2 429	-6 262	-15 000	-19 079	-42 770
Ecarts de conversion et autres	4 782	7 228	18 529	-29 601	938
Total des variations de l'exercice	3 957	6 175	13 403	4 358	27 893
Au 30 Septembre 2024					
Valeurs brutes	46 398	135 685	223 074	291 696	696 853
Amortissements et dépréciations cumulés	-7 602	-84 380	-142 200	-160 164	-394 346
Valeurs nettes	38 796	51 305	80 874	131 532	302 507
Acquisitions	1 774	3 814	9 066	65 180	79 834
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-15	776	-256	460	965
Entrée de périmètre	11	533	0	220	764
Dotations aux amortissements	-3 051	-6 948	-15 444	-24 046	-49 489
Ecarts de conversion et autres	-3	9 532	7 585	-15 525	1 589
Total des variations de l'exercice	-1 284	7 707	951	26 289	33 663
Au 30 Septembre 2025					
Valeurs brutes	52 541	144 031	227 384	335 441	759 397
Amortissements et dépréciations cumulés	-15 029	-85 019	-145 559	-177 620	-423 227
Valeurs nettes	37 512	59 012	81 825	157 821	336 170

Les immobilisations corporelles, au 30 septembre 2025, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation :

- **des villages des marques Center Parcs, Sunparks et Villages Nature** pour une valeur nette de 250 659 milliers d'euros, constituée principalement du mobilier et des installations générales nécessaires à l'exploitation des villages. Les principales variations de l'exercice proviennent :
 - des investissements pour un montant de 56 484 milliers d'euros visant à rénover et à améliorer le mix produits de l'ensemble des villages Center Parcs, dont 8 719 milliers d'euros pour les villages belges, 10 539 milliers d'euros pour les villages néerlandais, 26 497 milliers d'euros pour les villages français et 10 730 milliers d'euros pour les villages allemands et ;
 - des dotations aux amortissements pour la période de 32 318 milliers d'euros.
- **des résidences et villages des marques Pierre & Vacances, Adagio, maeva et autres** pour une valeur nette de 85 511 milliers d'euros. Elles comprennent principalement les services généraux, agencements et mobiliers nécessaires à l'exploitation des sites. Au cours de l'exercice, les sociétés de ces marques ont réalisé des investissements pour 23 350 milliers d'euros, principalement dans le cadre de la modernisation des parcs exploités. Le montant des dotations aux amortissements de l'exercice relatif aux actifs de ces marques est de 17 171 milliers d'euros.

Note 17 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IAS 36 – *Dépréciation d'actifs*, les écarts d'acquisition et marques ne sont pas amortissables, mais font l'objet d'un test de dépréciation une fois par an ou lors de l'apparition d'un indice de perte de valeur.

Ce test est effectué afin de vérifier qu'aucun évènement n'est venu diminuer la valeur de ces actifs. Les évènements visés ici sont ceux qui induiraient des changements défavorables durables dans la rentabilité attendue de ces actifs ou qui remettraient en cause les hypothèses retenues à la date de l'acquisition.

Les écarts d'acquisition sont affectés aux unités génératrices de trésorerie (UGT) ou groupes d'UGT susceptibles de bénéficier des synergies du regroupement d'entreprises qui a entraîné sa comptabilisation. Les marques sont affectées aux UGT ou groupes d'UGT qui bénéficient de leurs avantages économiques.

Les UGT du Groupe correspondent aux secteurs opérationnels utilisés par les décideurs Groupe pour analyser ses résultats (Pierre & Vacances, Center Parcs, maeva et Adagio).

Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur recouvrable des UGT ou des groupes d'UGT, à la valeur nette comptable des actifs à long terme correspondants y incluant les écarts d'acquisition et marques le cas échéant. Par ces tests de dépréciation, le Groupe s'assure que la valeur recouvrable des actifs à long terme n'est pas inférieure à leur valeur nette comptable. La valeur recouvrable correspond en général à la valeur d'utilité.

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

Une perte de valeur est comptabilisée au compte de résultat si la valeur comptable de l'UGT est supérieure à sa valeur recouvrable. Les éventuelles pertes de valeur affectées à des actifs non amortissables ne sont pas réversibles.

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.

Le Groupe a retenu les hypothèses financières suivantes :

- un taux d'actualisation de 9,50% stable sur l'exercice.
- un taux de croissance perpétuelle de 2,20% stable sur l'exercice.

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

		Incidences sur la valeur recouvrable			
		Center Parcs	Pierre & Vacances	Adagio	Maeva
		(valeur des actifs testés : 431 m€)	(valeur des actifs testés : 65 m€)	(valeur des actifs testés : 38 m€)	(valeur des actifs testés : 14 m€)
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'actualisation	Augmentation d'un demi-point du taux d'actualisation	-7%	-7%	-7%	-8%
	Diminution d'un demi-point du taux d'actualisation	8%	8%	6%	9%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de croissance perpétuelle	Augmentation d'un demi-point du taux de croissance perpétuelle	7%	6%	9%	7%
	Diminution d'un demi-point du taux de croissance perpétuelle	-6%	-6%	-9%	-6%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'occupation	Augmentation d'un point du taux d'occupation	10%	19%	0%	
	Diminution d'un point du taux d'occupation	-10%	-19%	0%	
Sensibilité de la valeur recouvrable au prix moyen de vente	Augmentation d'un pour cent du prix moyen de vente	6%	10%	0%	
	Diminution d'un pour cent du prix moyen de vente	-6%	-12%	0%	
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de marge	Augmentation d'un point du taux de marge	7%	16%	8%	28%
	Diminution d'un point du taux de marge	-11%	-16%	-7%	-28%
La valeur des écarts d'acquisition et des actifs corporels et incorporels n'a pas à faire l'objet d'une dépréciation tant que, sur chaque exercice du business plan :					
- le taux d'actualisation n'augmente pas de plus de		4 points	7 points	8 points	2 points
- le taux de croissance ne baisse pas de plus de		6 points	9 points	10 points	3 points
- le taux d'occupation ne baisse pas de plus de		7 points	5,6 points	12 points	
- le prix moyen de vente ne baisse pas de plus de		11%	8,6%	16%	
- le taux de marge opérationnelle ne baisse pas de plus de		6 points	6,5 points	13 points	1,5 point

Note 18 – Contrats de location

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

Le Groupe a retenu l'exemption proposée par la norme concernant les contrats avec une durée résiduelle inférieure à 12 mois ou portant sur des actifs dont la valeur unitaire est inférieure à 5000 euros, pour lesquels les loyers continuent à être constatés en charges opérationnelles.

- Valorisation des obligations locatives et des droits d'utilisation

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

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

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

Le droit d'utilisation est quant à lui évalué initialement à son coût à la date de prise d'effet du contrat, à savoir la date à laquelle l'actif sous-jacent est mis à disposition du Groupe. Il inclut le montant initial de la dette de loyers, augmenté le cas échéant des paiements d'avance ou des coûts directs initiaux encourus, nets des avantages reçus du bailleur.

Le droit d'utilisation est amorti sur une base linéaire, sur la durée du contrat de location. Cette durée, déterminée au niveau de chaque contrat, est la durée exécutoire du contrat prenant en compte notamment l'appréciation de l'exercice des options de renouvellement. Le droit d'utilisation pourra faire l'objet d'ajustements ultérieurs au titre de réévaluations de la dette de loyers.

Il sera soumis aux tests de dépréciations et diminué des pertes de valeur éventuellement enregistrées. Le principal indice de perte de valeur observé pour les tests de dépréciations des droits d'utilisation est le chiffre d'affaires de la résidence, du groupe de résidence ou du parc concerné par le bail. Une baisse significative de celui-ci sur un an génèrera une analyse complémentaire pouvant entraîner une dépréciation du dit droit d'utilisation et des immobilisations corporelles liées (agencements, meubles, ...).

- Loyers variables

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

Lorsque les contrats de location incluent un montant minimum garanti payable au bailleur, ce montant garanti est assimilé à un loyer fixe en substance, et à ce titre pris en compte dans la valorisation de l'obligation locative. En l'absence de minimum garanti, le loyer est totalement variable et à ce titre, ne fait pas l'objet d'un retraitement selon IFRS 16 – *Contrats de location*.

Le calcul des loyers variables dépend le plus souvent d'indicateurs financiers liés à l'actif en location définis par le bailleur (chiffre d'affaires, EBITDA, ...) et est différent d'un contrat à l'autre.

• [Transactions de cession bail](#)

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

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

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

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

18.1. Droits d'utilisation

Les droits d'utilisation portent essentiellement sur les actifs exploités touristiquement par le Groupe. La variation de la valeur de ces droits d'utilisation au cours de l'exercice 2024/2025 se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Droit d'utilisation à l'ouverture	2 436 927	2 562 378
Nouveaux contrats ou prolongement des baux existants	194 952	104 454
Diminution de la durée des contrats ou sortie anticipée	-91 103	-6 273
Dotations aux amortissements et dépréciations	-248 310	-243 221
Variation du taux d'actualisation	38 470	-180
Evolution de la valeur du loyer	89 579	19 768
Variation du périmètre de consolidation	1 277	0
Droit d'utilisation à la clôture	2 421 791	2 436 927
<i>dont valeur brute</i>	<i>4 731 459</i>	<i>4 533 672</i>
<i>dont amortissements cumulés</i>	<i>-2 309 668</i>	<i>-2 096 745</i>

La variation du périmètre de consolidation liée aux acquisitions de la business line maeva (+1 277 milliers d'euros).

Au 30 septembre 2025, le Groupe a testé la valeur des droits d'utilisation pour lesquels un indice de perte de valeur a été identifié, à savoir une baisse d'activité de plus de 20% sur l'exercice comparé au dernier exercice. De ces tests, ne ressort, aucune nouvelle dépréciation.

18.2. Obligations locatives

Les obligations locatives correspondent à la valeur actualisée des paiements futurs des actifs pris en location, essentiellement auprès des investisseurs individuels et institutionnels sur les sites Pierre & Vacances, Adagio et Center Parcs. Au 30 septembre 2025, la variation des obligations locatives se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Obligations locatives à l'ouverture	3 200 108	3 293 738
Effet périmètre des contrats et augmentation de la durée des baux	107 001	97 190
Remboursement d'emprunt sur la période	-231 707	-210 377
Variation du taux d'actualisation	38 470	-180
Evolution de la valeur du loyer	89 576	19 736
Variation du périmètre de consolidation	1 277	0
Obligations locatives à la clôture	3 204 725	3 200 108
<i>dont part courante</i>	<i>262 496</i>	<i>234 280</i>
<i>dont part non courante</i>	<i>2 942 229</i>	<i>2 965 828</i>

Les principales variations des dettes locatives proviennent :

- d'un effet périmètre des contrats et augmentation nette de la durée des baux pour un montant de 107 001 milliers d'euros, incluant à la fois l'incidence des nouveaux baux signés au cours de l'exercice pour 91 422 milliers d'euros et l'effet de la mise à jour de la durée des baux pour 16 093 milliers d'euros ;
- des remboursements de la période pour (231 707) milliers d'euros ;
- une évolution de la valeur des loyers de 89 576 milliers d'euros comprenant l'indexation contractuelle ;
- de l'incidence de la variation du taux d'emprunt marginal s'appliquant à tous les contrats modifiés au cours de l'exercice 38 470 milliers d'euros ;
- de la variation du périmètre de consolidation liée aux acquisitions de la business line maeva (+1 277 milliers d'euros).

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

(en milliers d'euros)	Par année d'échéance					Total
	< 1 an	< 2 ans	< 3 ans	< 4 ans	5 ans et plus	
Obligations locatives	435 213	412 826	391 401	374 683	2 990 705	4 604 828

Note 19 – Titres mis en équivalence

PRINCIPES COMPTABLES

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

Lorsqu'une coentreprise ou une entreprise associée présente une valeur de titres négative, la valeur de la participation est présentée au passif du bilan sur la ligne « Provisions à caractère non courant » (se référer à la note 24 pour plus de détails).

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Adagio	17 840	19 501
Senioriales	2 032	2 232
Autres coentreprises	1 052	440
Participations dans les entreprises mises en équivalence	20 923	22 173

La liste complète des sociétés consolidées par mise en équivalence au 30 septembre 2025 est présentée en note 4.

- Informations financières résumées des principales coentreprises

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

Adagio SAS (données financières à 100%)

- o Compte de résultat

(En milliers d'euros)	Exercice 2024/2025
Chiffre d'affaires	140 804
Achats et services extérieurs	-18 706
Charges de personnel	-34 328
Dotations aux amortissements et provisions	-48 532
Autres charges et produits d'exploitation	-1 282
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	37 956
Autres charges et produits opérationnels	-2 412
RESULTAT OPERATIONNEL	35 544
Coût de l'endettement financier net	-26 378
Autres charges et produits financiers	-184
RESULTAT FINANCIER	-26 562
RESULTAT AVANT IMPÔT	8 981
Charge d'impôt	482
RESULTAT NET	9 463
Pourcentage de détention	50%
RESULTAT PART DU GROUPE	4 732

- o Bilan

ACTIF (en milliers d'euros)	30/09/2025	PASSIF (en milliers d'euros)	30/09/2025
		Capitaux Propres	35 745
Actifs non courants	230 361	Passifs non courants	205 710
Actifs courants	112 020	Passifs courants	100 926
TOTAL DE L'ACTIF	342 381	TOTAL DU PASSIF	342 381

Note 20 – Stocks et encours

PRINCIPES COMPTABLES

Les stocks comprennent principalement les stocks et travaux en cours de l'activité de promotion immobilière et des stocks de marchandises destinés à la revente dans le cadre de l'activité touristique du Groupe. Au cas par cas, les stocks immobiliers peuvent être exploités par le Groupe en attendant la revente des murs et la prise à bail.

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

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

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Encours	58 745	63 238
Produits finis	111 286	90 725
Programmes immobiliers bruts	170 031	153 963
Dépréciations	-28 354	-42 599
Programmes immobiliers nets	141 677	111 364
Stocks divers bruts	9 696	10 899
Dépréciations stocks divers	-406	-531
Total	150 967	121 732

L'augmentation de la valeur nette des stocks au cours de l'exercice 2024/2025 s'explique principalement par le rachat d'une résidence en Espagne pour +12 046 milliers d'euros et par la reprise de dépréciation pour +12 100 milliers d'euros sur les stocks portés par la SNC Sud-Ouest Cottages. Une étude d'un cabinet externe indépendant de premier plan a été réalisée et a ainsi conduit à revaloriser, en lien avec l'amélioration des conditions de marché, les 334 cottages relatifs au Center Parcs - Landes de Gascogne restants à commercialiser par cette SNC.

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

(en milliers d'euros)	Pays	30/09/2025	30/09/2024
Center Parcs - Landes de Gascogne (incl. "17 Explorers")	France	75 820	55 311
Pierre & Vacances - Avoriaz l'hermine	France	22 776	18 657
Center Parcs - Villages Nature	France	20 151	20 403
Pierre & Vacances - Terrazas/Manilva	Espagne	12 495	449
Sénioriales - Programmes immobiliers divers	France	3 904	5 906
Center Parcs - Putnitz	Allemagne	2 204	1 820
Center Parcs - Parkings solaires	France & Belgique	683	0
maeva - Agence Alpe d'Huez	France	674	0
Pierre & Vacances - Puerto	Espagne	596	596
Center Parcs - Extension Eemhof	Pays-Bas	580	222
Center Parcs - Bois Francs	France	464	4 240
Center Parcs - Hauts de Bruyères	France	0	1 761
Center Parcs - Eifel	Allemagne	0	498
Center Parcs - Kempervennen	Pays-Bas	0	448
Autres programmes immobiliers divers		1 330	1 053
Total programmes immobiliers nets		141 677	111 364

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

Note 21 – Besoin en fonds de roulement

PRINCIPES COMPTABLES

Compte tenu des activités du Groupe, les créances clients et dettes fournisseurs sont à court terme et sont comptabilisées au coût amorti.

Actifs et passifs sur contrats

En application de la norme IFRS 15 - *Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients*, le Groupe reconnaît des actifs et passifs sur les contrats clients :

- les actifs sur contrats représentent un droit conditionnel, pour le Groupe, à recevoir une rémunération au titre de biens ou services déjà transférés aux clients, et dont l'exigibilité est soumise à d'autres conditions que le passage du temps. Ils comprennent principalement les coûts engagés pour le compte des propriétaires bailleurs pour qui le Groupe réalise des travaux de rénovation. Ces coûts seront par la suite refacturés aux propriétaires bailleurs et sont, en attendant, enregistrés sur la ligne « autres créances » ;

- les passifs sur contrat représentent l'obligation, pour le Groupe, de transférer des biens ou des services pour lesquels un paiement a déjà été reçu de la part du client, ou lorsque le droit inconditionnel au paiement est déjà acquis. Il s'agit essentiellement des avances reçues des clients en contrepartie de la réservation de leur séjour à venir et, des paiements reçus des propriétaires bailleurs pour qui le Groupe réalise les travaux de rénovation. Ces derniers sont enregistrés sur la ligne « produits constatés d'avance ».

Dépréciation des créances clients

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

21.1 – Créances clients, autres actifs courants et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Créances clients brutes	180 815	190 482
Dépréciations	-22 475	-20 103
Total Créances clients et comptes rattachés	158 340	170 379
Avances et acomptes versés	25 919	19 417
Etats – impôts et taxes	91 549	104 290
Autres créances	80 810	94 669
Valeurs brutes	198 278	218 376
Dépréciations	-7 718	-7 416
Autres débiteurs nets	190 560	210 960
Autres charges constatées d'avance	38 543	50 228
Charges constatées d'avance	38 543	50 228
Total Autres actifs courants	229 103	261 188

21.2. Dettes fournisseurs, autres passifs courants et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	335 142	335 820
Avances et acomptes reçus	266 446	217 614
TVA et autres dettes fiscales	60 651	78 827
Personnel et organismes sociaux	97 679	94 503
Autres dettes	85 753	101 593
Autres dettes d'exploitation	510 529	492 537
Ventes immobilières et fonds de concours	4 424	30 887
Produits constatés d'avance divers	23 642	41 520
Produits constatés d'avance	28 066	72 407
Total Autres passifs	538 595	564 944
<i>dont éléments non courants</i>	<i>538 595</i>	<i>564 944</i>

La baisse de (26 349) milliers d'euros des « Autres passifs courants et non courants » s'explique notamment par :

- o la diminution des ventes immobilières et fonds de concours de (26 463) milliers d'euros ;
- o la diminution des dettes fiscales de (18 176) milliers d'euros liée notamment au crédit de TVA Groupe et de la diminution de la TVA collectée ;
- o la diminution des produits constatés d'avance de (17 878) milliers d'euros liée notamment à l'avancement des projets sur la SNC Bois du Jariel ;
- o la diminution des autres dettes de (15 840) milliers d'euros ;
- o Compensée par l'augmentation des avances et acomptes reçus de 48 832 milliers d'euros en lien avec la hausse des réservations de séjours.

21.3. Échéancier des créances et des dettes

L'essentiel des contrats touristiques conclus par le Groupe concerne des séjours ponctuels, dont la période d'hébergement est déterminée généralement moins de douze mois avant l'arrivée du client. Les contrats pluriannuels ne présentent pas de caractère significatif dans l'activité de Pierre & Vacances – Center Parcs.

Les seuls contrats dont la durée peut excéder douze mois sont les contrats de *management* portant sur certaines résidences exploitées par le Groupe sans portage du fonds de commerce. Dans ce cadre, Pierre & Vacances – Center Parcs perçoit une rémunération sous forme de commission versée par le propriétaire du fonds de commerce. Le nombre de ces contrats demeure limité et les revenus qui en résultent ne sont pas significatifs au regard de l'activité globale du Groupe.

En conséquence, les créances et dettes d'exploitation sont, pour l'essentiel, exigibles à moins de douze mois et ne font pas l'objet d'une présentation par échéance.

21.4. Variation du besoin en fonds de roulement

L'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2024/2025 se présente de la manière suivante :

(en milliers d'euros)		30/09/2024	Variation cash	Autres variations	30/09/2025
Stocks bruts		164 862	14 729	134	179 725
Dépréciation des stocks		-43 130	14 370	2	-28 758
Valeur nette des stocks		121 732	29 099	136	150 967
Créances clients et comptes rattachés		170 379	5 793	-17 832	158 340
Autres actifs courants*		255 424	-6 208	-27 885	221 332
Total des actifs du BFR	A	547 536	28 684	-45 581	530 639
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		335 820	-1 217	539	335 142
Autres passifs courants*		547 172	15 538	-40 046	522 664
Total des passifs du BFR	B	882 991	14 321	-39 507	857 806
Besoin en fonds de roulement	A-B	-335 456	14 363	-6 074	-327 167

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

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

En comparaison, l'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2023/2024 se présentait comme suit :

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

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

Note 22 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

(En milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Trésorerie	92 736	76 859
Equivalents de trésorerie	5 000	10 029
Trésorerie et équivalents de trésorerie	97 736	86 888
Soldes bancaires créditeurs	0	0
Trésorerie nette	97 736	86 888

Les équivalents de trésorerie correspondent essentiellement à des placements monétaires souscrits auprès d'établissements bancaires de 1^{er} plan.

La trésorerie nette progresse de 10 848 milliers d'euros sur l'exercice. Le flux opérationnel +321 353 milliers d'euros contribue positivement, tandis que les investissements principalement liés aux rénovations et au développement des parcs restent limités (-77 157 milliers d'euros) et les flux de financement (-233 348 milliers d'euros) reflètent principalement les remboursements des loyers IFRS 16 et autres dettes financières.

Note 23 – Capitaux propres

PRINCIPES COMPTABLES

Le classement en capitaux propres dépend de l'analyse spécifique des caractéristiques de chaque instrument émis par le Groupe. Un instrument est considéré comme un instrument de capitaux propres s'il n'inclut aucune obligation contractuelle de verser de la trésorerie ou un autre actif financier. En particulier, un instrument dont le remboursement est à l'initiative du Groupe et dont la rémunération est subordonnée au versement d'un dividende est classé en capitaux propres.

Capital :

Au 30 septembre 2025, le capital social s'élève à 4 619 846,01 euros et se compose de 461 983 471 actions ordinaires, 1 000 ADP 2022 et 130 ADP 2022-2. Un an plus tôt, au 30 septembre 2024, le capital social s'élevait à 4 544 583,43 euros et se composait de 454 457 138 actions ordinaires, 1 000 ADP 2022 et 205 ADP 2022-2.

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

Capital potentiel :

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur les exercices 2024/2025 et 2023/2024 sont détaillées dans le tableau suivant :

	30/09/2025	30/09/2024
Nombre d'actions au 1^{er} octobre	454 457 138	454 434 358
Exercice d'options de souscription d'actions (prorata temporis)	6 887 669	13 484
Actions Pierre & Vacances détenues par Pierre & Vacances SA et déduites des capitaux propres consolidés	-128 831	-149 491
Nombre moyen pondéré d'actions	461 215 976	454 298 351
<i>Effet dilutif</i>		
Effet des actions de préférence 2022 et 2022-2	26 030 703	29 277 336
Attribution gratuite d'actions Pierre & Vacances	4 371 782	1 680 690
Nombre moyen pondéré dilué d'actions	491 618 461	485 256 377

Actions propres :

Au cours de l'exercice 2024/2025, dans le cadre de l'animation du cours de bourse, le Groupe a procédé à la cession et à l'acquisition d'actions d'autocontrôle générant une entrée de trésorerie nette de 45 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2025, le Groupe détient ainsi 125 787 actions propres pour un montant total de 1 539 milliers d'euros.

Bons de souscription en actions :

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

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

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

Au 30 septembre 2025, les bons de souscription ne sont pas dans la monnaie et n'entrent donc pas dans le calcul du résultat par actions dilué.

Actions de préférence :

Les Conseils d'Administration du 3 octobre 2022, du 30 mars 2023 et du 24 mai 2023 ont décidé l'attribution de 1 000 actions de préférence dites « ADP 2022 » et 205 actions de préférence dites « ADP 2022-2 ». Ces actions de préférence ont été acquises définitivement au cours de l'exercice 2023/2024, dont 1 103 actions le 3 octobre 2023, 85 actions le 30 mars 2024 et 17 actions le 24 mai 2024.

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

Le 13 novembre 2024, le Conseil d'Administration a autorisé Pierre et Vacances S.A. à convertir 75 ADP 2022-2 attribuées au moment des Opérations de Refinancement et de Restructuration du Groupe du 16 septembre 2022 à M. Gérard 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.

Au 30 septembre 2025, l'équivalent en actions ordinaires correspondant aux objectifs déjà atteints des actions de préférence, conformément à IAS 33, a été intégré au calcul du résultat par actions dilué.

Distribution de dividendes :

L'Assemblée Générale mixte du 13 février 2025 a décidé de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2023/2024.

Note 24 – Provisions

PRINCIPES COMPTABLES

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

La variation des provisions au cours de l'exercice 2024/2025 s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2024	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres variations	30/09/2025
Rénovations	19 346	4 783	-5 325	-109		18 695
Engagements de retraite et assimilés	14 558	2 609	-1 887		836	16 116
Litiges	5 558	3 215	-1 179	-553	395	7 436
Restructuration et fermeture de sites	7 260	2 248	-3 240	-874	-1 168	4 226
Titres négatifs	4 589				-320	4 269
Autres provisions	884	442	-600		-320	406
Total	52 195	13 297	-12 231	-1 536	-577	51 148
Part courante	14 103					9 423
Part non courante	38 092					41 725

Les **provisions pour rénovations** traduisent les engagements contractuels du Groupe, ainsi que sa politique d'entretien du parc pris à bail. Elles prennent en compte les coûts de rénovation restant à la charge du Groupe au terme ou au cours du bail et sont calculées sur la base actualisée de coûts prévisionnels des travaux de rénovation restant à réaliser.

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

Les **provisions pour litiges** correspondent au risque encouru par le Groupe. Chacun des litiges faisant l'objet d'une provision est suivi et analysé par la direction juridique du Groupe qui, parfois avec l'aide d'experts externes, procède à l'évaluation au cas par cas du coût potentiel associé. C'est le cas notamment des contentieux que le Groupe pourrait avoir avec des clients, fournisseurs, propriétaires ou autres tiers.

A date de clôture des comptes 2024/2025, environ 750 litiges avec des bailleurs sont en cours (nombre à mettre en perspective du nombre important de bailleurs du Groupe). Ces procédures portent sur :

- des litiges usuels en matière de baux commerciaux (procédures de fixation judiciaire du loyer de renouvellement ou de l'indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement du bail en cours) ;

- des séries de litiges visant à remettre en cause la propriété commerciale du preneur ou la participation financière des bailleurs aux travaux de rénovation prévue au bail. Les procédures relatives aux loyers impayés durant le cours de la crise sanitaire Covid-19 sont désormais résiduelles ;
- des litiges relatifs à des cas particuliers.

L'évaluation des risques liés à ces procédures est réalisée conjointement par les directions juridiques et financières du Groupe et des Business Lines. L'analyse de risque réalisée tient compte du stade d'avancement des dossiers, des demandes formulées et arguments avancés par les deux parties, des pièces produites (ou non), ainsi que de l'aléa judiciaire. Un provisionnement est comptabilisé lorsque l'analyse permet d'évaluer de manière raisonnable un risque de sortie de trésorerie.

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

(en milliers d'euros)	Litiges liés aux activités touristiques	Litiges liés aux activités immobilières	Litiges sociaux individuels	Total des litiges
Solde des provisions au 30 septembre 2024	2 738	1 501	1 319	5 558
Nouveaux litiges	2 166	25	1 024	3 215
Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice (utilisées)	-374	-376	-429	-1 179
Reprises non utilisées	-323	-230		-553
Reclassement et variations de périmètre	25		370	395
Solde des provisions au 30 Septembre 2025	4 232	920	2 284	7 436

Note 25 – Dettes financières

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Dettes financières à long terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	48 197	38 006
Crédits d'accompagnement	0	287
Autres dettes financières	677	601
Sous-total part à long terme	48 874	38 894
Dettes financières à court terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 381	14 954
Crédits d'accompagnement	511	0
Sous-total part à court terme	2 892	14 954
Total	51 766	53 848

Tableau de variation des Dettes Financières

En milliers d'euros	30/09/2024	Augmentations	Diminutions	Autres variations non cash	30/09/2025
Autres dettes financières	53 602	260 345	-262 371	51	51 627
Intérêts courus	246	0	-55	-52	139
Total Dettes Financières	53 848	260 345	-262 426	-1	51 766

Au cours de l'exercice 2024/2025, dans le cadre de la ligne de crédit revolving souscrite le 23 juillet 2024, le Groupe a effectué des tirages pour un montant cumulé de 260 000 milliers d'euros. Ceux-ci ont été intégralement remboursés sur la période. Par conséquent, au 30 septembre 2025, la ligne n'est pas tirée et est présentée pour son intégralité en engagement reçu au hors bilan.

Détail des principales lignes d'endettement :

(en milliers d'euros)	Devise	Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû au 30/09/2025	Taux
Emprunts auprès des établissements de crédit					
SNC Sud-Ouest Cottages	EUR	31/07/2024	31/07/2031	37 055	4,85%
Avoriaz Hermine Loisirs	EUR	27/01/2025	31/01/2028	12 500	Euribor 3 mois + 2,00%
Total				49 555	
Crédits d'accompagnement					
: Senioriales du Tampon	EUR	01/01/2023	31/12/2025	511	Euribor 3 mois + 1,80%
Total				511	
TOTAL				50 066	

Ventilation par échéance :

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

Echéances	Solde (en milliers d'euros) au	
	30/09/2025	30/09/2024
Dettes à moins d'1 an	2 892 (1)	14 954
Dettes entre 1 an et 2 ans	2 325	2 432
Dettes entre 2 et 3 ans	14 484 (2)	1 989
Dettes entre 3 et 4 ans	2 215	2 766
Dettes entre 4 et 5 ans	2 244	2 125
Dettes à plus de 5 ans	27 606 (3)	29 582
TOTAL	51 766	53 848

(1) dont 1 825 milliers d'euros liés à l'emprunt SOCFIM de la SNC Sud-Ouest Cottages.
(2) dont 12 340 milliers d'euros liés à l'emprunt BNP Paribas de la SNC Avoriaz Hermine Loisirs.
(3) dont 26 930 milliers d'euros liés à l'emprunt SOCFIM de la SNC Sud-Ouest Cottages.

Note 26 – Instruments Financiers

PRINCIPES COMPTABLES

Les instruments financiers sont enregistrés comptablement conformément à la norme IFRS 9 – *Instruments Financiers*. Ils sont constitués essentiellement :

- des **dépôts de garantie** versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux fournisseurs ;
- des **titres de participation** de sociétés **non consolidées** pour lesquelles le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs ne détient pas le contrôle et n'exerce pas d'influence notable ;
- des **comptes courants** vis-à-vis de parties liées du Groupe ou de partenaires. Ces comptes courants ne sont pas composés de positions liquides à moins de 30 jours et à ce titre ne répondent pas à la définition de cash and cash équivalent en accord avec IAS 7 – Etat des Flux de Trésorerie ;
- des **prêts « Propriétés Pierre & Vacances »** qui sont accordés à des propriétaires individuels dans le cadre du financement de l'acquisition de leur bien pris à bail par le Groupe ;
- des **instruments dérivés de couverture** souscrits par le Groupe. Ils sont enregistrés à leur juste-valeur qui a été déterminée à l'aide de techniques de valorisation dont les paramètres significatifs sont observables sur les marchés, directement ou indirectement. Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur. La valeur de marché est établie sur la base des données de marché et est confirmée par des cotations d'établissements financiers.

Couverture de taux d'intérêt

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

Le Groupe applique la comptabilité de couverture de flux de trésorerie si :

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

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

Hiérarchie de juste-valeur

Le Groupe classe les techniques de valorisation de ses instruments financiers comptabilisés à la juste-valeur conformément à la classification prévue par la norme IFRS 13 – *Juste valeur* :

- Niveau 1 – référence à un prix coté sur un marché actif pour un instrument similaire, sans ajustement ;
- Niveau 2 – technique de valorisation utilisant uniquement des données observables sur un marché actif pour un instrument similaire ;
- Niveau 3 – technique de valorisation utilisant principalement des données non observables.

26.1. Actifs financiers courants et non courants

(en milliers d'euros)	30/09/2024	Augmentations	Diminutions	Autres variations non cash	30/09/2025
Prêts et dépôts de garantie	48 978	2 319	-18 867	522	32 952
Dépréciations	-4 371	0	0	-101	-4 472
Titres de participation non consolidés	788	0	0	6	794
Total Actifs financiers non courants	45 395	2 319	-18 867	427	29 274
Comptes courants externes	18 319	1 243	-7 437	-196	11 929
Prêts « Propriété Pierre & Vacances »*	6 833	0	-1 130	0	5 703
Instruments dérivés de couverture	25	0	0	-25	0
Total Actifs financiers courants	25 177	1 243	-8 567	-221	17 632

*La variation des prêts « Propriété Pierre & Vacances » est présentée au sein du besoin en fonds de roulement dans le tableau des flux de trésorerie.

Le Groupe s'est assuré du caractère recouvrable de la valeur nette comptable de ces actifs financiers.

26.2 – Passifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2024	Augmentations	Diminutions	Autres variations non cash	30/09/2025
Comptes courants externes	5 548	560	-229	-77	5 802
Instruments dérivés de couverture	0	0	0	76	76
Total Passifs financiers courants	5 548	560	-229	-1	5 878

26.3 – Hiérarchie de juste valeur

Le tableau ci-dessous présente le détail des actifs et passifs comptabilisés à la juste-valeur du Groupe :

(en milliers d'euros)	Méthode d'évaluation	Niveau	30/09/2025	30/09/2024
ACTIFS				
Titres de participation non consolidés	Juste-valeur par autres éléments du résultat global	3	794	788
Instruments dérivés de couverture	Juste-valeur par autres éléments du résultat global (cash-flow hedge)	2	0	25
PASSIFS				
Instruments dérivés de couverture	Juste-valeur par autres éléments du résultat global (cash-flow hedge)	2	76	0

Note 27 – Risques de marché

Gestion de la trésorerie

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

Risque de contrepartie

Les opérations de placement du Groupe sont réalisées avec des établissements bancaires de premier plan autorisés. Le Groupe considère qu'il n'est pas soumis à une concentration du risque de contrepartie compte tenu de la multiplicité de ses contreparties.

Risque de crédit

L'activité touristique du Groupe présente un risque d'impayés clients faible car plus de 75% du chiffre d'affaires est réalisé par la vente directe. Dans ce mode de commercialisation, le paiement de la prestation s'effectue avant sa consommation.

Pour la vente indirecte, la politique du Groupe consiste à travailler avec les acteurs majeurs du marché, à diversifier son portefeuille de tour-opérateurs et d'agences de voyages et à vérifier la solvabilité de ces contreparties.

Gestion du capital

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

Risque de liquidité

Au 30 septembre 2025, la trésorerie nette du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs s'élève à 97 736 milliers d'euros et ses principaux engagements de financement ne sont pas tirés ; en conséquence, le Groupe considère que son risque de liquidité est faible.

L'échéancier des actifs et passifs liés aux activités de financement au 30 septembre 2025, s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2025	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	50 578	2 381	21 268	26 929
Autres dettes financières	1 188	511	-	677
Dettes financières brutes (A)	51 766	2 892	21 268	27 606
Equivalents de trésorerie	5 000	-5 000	-	-
Trésorerie active	92 736	-92 736	-	-
Trésorerie (B)	97 736	97 736	-	-
Endettement financier net (A)-(B)	-45 970	-94 844	21 268	27 606

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

Le contrat régissant la principale ligne de crédit de 205 millions d'euros (dont les caractéristiques sont détaillées en note 28) 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 ajusté⁴, un second comparant la dette du Groupe auquel on ajoute 5 fois la valeur

⁴ EBITDA ajusté = résultat opérationnel courant issu du Reporting opérationnel (résultat opérationnel consolidé avant autres produits et charges opérationnels non courants, hors incidence des normes IFRS 11 et IFRS 16), retraité des provisions et dotations nettes aux amortissements sur actifs opérationnels immobilisés. L'EBITDA ajusté s'entend en ce compris le bénéfice de l'économie de loyers réalisée par le projet Villages Nature au résultat des accords conclus en mars 2022, d'un montant de 10,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2022/23, de 14,6 millions d'euros au titre de l'exercice 2023/24, de 12,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2024/25 et de 4,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2025/26.

des loyers propriétaires avec l'EBITDAR⁵ ajusté, un troisième vérifiant un minimum de trésorerie et un dernier vérifiant un maximum de CAPEX par an. Au 30 septembre 2025, ces covenants sont respectés.

Le contrat de dette immobilière de la SNC Sud-Ouest Cottages bénéficie également de covenants relatifs à la situation financière de la SNC. Un ratio classique de LTV (Loan To Value) comparant la valeur de la dette et la juste-valeur de l'actif financé ainsi que deux ratios relatifs aux flux financiers prospectifs de la structure (comparaison entre les loyers et les frais financiers du prêt). Les ratios sont calculés chaque 31 décembre. Au 31 décembre 2024, dernière date de calcul, ces covenants étaient respectés.

Au 30 septembre 2025, les flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours des dettes financières par date de maturité sont les suivants :

	30/09/2025	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours de dettes financières	10 422	2 385	8 037	-

Note : l'Euribor 3M du 30/09/2025 a été retenu dans le calcul. Il s'agit du taux d'intérêt appliqué sur le dernier trimestre de l'exercice 24/25.

Risque de taux

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

Au 30 septembre 2025, l'échéancier des actifs et des dettes financiers se décompose comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2025	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> à 5 ans
Emprunts - taux fixe	50 436	2 239	21 268	26 929
Emprunts - taux variables	511	511	-	-
Dépôts de garantie reçus	677	-	-	677
Instruments dérivés de couverture	76	76	-	-
Comptes courants externes	5 802	5 802	-	-
Intérêts courus non échus	142	142	-	-
Passifs financiers	57 644	8 770	21 268	27 606
Prêts - taux fixe	5 555	5 555	-	-
Comptes courants externes	11 929	11 929	-	-
Prêts « Propriété Pierre & Vacances »	5 703	5 703	-	-
Equivalents de trésorerie - taux variables	5 000	5 000	-	-
Actifs financiers	28 187	22 632	-	-
Position nette	29 457	-29 457	21 268	27 606

Compte tenu de l'environnement incertain actuel sur les taux d'intérêt, le Groupe a privilégié les dettes à taux fixe pour ses nouvelles dettes ou a couvert ses dettes à taux variable par la mise en place d'instruments de couverture

⁵ EBITDAR ajusté = EBITDA ajusté retraité des loyers propriétaires.

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

(en milliers d'euros)	Date échéance	Prime initiale	30/09/2025		30/09/2024	
			Notionnel	Juste valeur	Notionnel	Juste valeur
Options de taux affectées en couverture de la dette	31/01/2025	87	-	-	12 500	25
Swap de taux affecté en couverture de la dette	31/01/2028		12 500	-76	-	-
TOTAL DERIVES		87	12 500	-76	12 500	25

Risque de change

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

Note 28 – Engagements hors bilan

PRINCIPES COMPTABLES

Les engagements donnés et reçus par le Groupe correspondent à des obligations contractuelles non encore réalisées et subordonnées à la réalisation de conditions ou d'opérations ultérieures.

Les engagements hors bilan du Groupe se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	Échéances			30/09/2025	30/09/2024
	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans		
Sûretés bancaires	0	121 280	42 658	163 938	163 938
Autres engagements donnés	896	18 981	87 809	107 686	100 330
Engagements donnés	896	140 261	130 467	271 624	264 268
Garanties d'achèvement	8 979	0	0	8 979	9 980
Engagements de financement reçus	0	210 489	0	210 489	210 713
Autres engagements reçus	85 119	133	1 297	86 549	78 274
Engagements reçus	94 098	210 622	1 297	306 017	298 967

Engagements donnés :

Les **sûretés bancaires** sont constituées des engagements suivants :

- Nantissement de premier rang sur un compte-titres donné par CP Holding SAS à Natixis, comprenant des actions de CP Resorts Exploitation France et CP Europe BV, garantissant la ligne de crédit renouvelable de 205 millions d'euros. La valeur dudit nantissement est de 103 808 milliers d'euros et correspond à la valeur comptable des titres ;
- Nantissement de droit néerlandais de premier rang sur les actions de CP Holding Belgique SAS, CP NL Holding B.V. et CP Germany Holding B.V. donné par CP Europe NV à Natixis, garantissant la facilité de crédit renouvelable de 205 millions d'euros. La valeur dudit nantissement est de 72 milliers d'euros et correspond à la valeur comptable des titres ;
- Hypothèque donnée par la SNC Sud-Ouest Cottages à SOCFIM en garantie du remboursement du prêt de 38 780 milliers d'euros, du paiement de tous intérêts, frais et accessoires, et d'une manière générale de l'exécution de toutes les obligations incombant à SO Cottages en vertu dudit Prêt. L'hypothèque est à

concurrence de 38 780 milliers d'euros en principal, plus tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 10 % du principal, soit un total de 42 658 milliers d'euros (se référer à la note 25 pour le détail de cette ligne d'emprunt) ;

- Hypothèque donnée par la SNC Avoriaz Hermine Loisirs à BNP en garantie du remboursement du prêt de 12 500 milliers d'euros, du paiement de tous intérêts, frais et accessoires. L'hypothèque est à concurrence de 12 500 milliers d'euros en principal, plus tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 20 % du principal, soit un total de 15 000 milliers d'euros (se référer à la note 25 pour le détail de cette ligne d'emprunt).
- Hypothèque donnée par Senioriales du Tampon à CEPAC en garantie du remboursement du prêt de 2 000 milliers d'euros, du paiement de tous intérêts, frais et accessoires. L'hypothèque est à concurrence de 2 000 milliers d'euros en principal, plus tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 20 % du principal.

Les **autres engagements donnés** sont principalement composés des engagements suivants :

- Villages Nature Tourisme SAS a conclu un contrat de concession avec Société Géothermale de Val d'Europe pour la construction et l'exploitation d'un réseau de géothermie. Dans le cadre de ce contrat, Villages Nature Tourisme SAS s'est engagée à verser une indemnité de 19 772 milliers d'euros en cas de résiliation anticipée du contrat. Pierres et Vacances SA s'est porté caution solidaire de Villages Nature Tourisme au profit de Société Géothermale de Val d'Europe en garantie du paiement par Villages Nature Tourisme SAS des sommes dues au titre de l'indemnité de résiliation ;
- Une garantie à première demande de droit français émise par Pierre et Vacances S.A. dans le cadre du projet Eiffel et garantissant toutes les obligations de construction et d'aménagement du Preneur dans le cadre du programme de construction et de rénovation des installations centrales pour un montant maximum de 10 583 milliers d'euros (hors TVA) (120% du montant de l'investissement) ;
- Une garantie autonome à première demande d'un montant de 13 000 milliers d'euros consentie par Pierre et Vacances S.A. en faveur du Bailleur, à savoir la SCI Nature Equipements 1, pour garantir le paiement de la Créance de Loyer Reporté pendant la durée du Bail. Cette créance résulte de la conclusion d'un avenant au bail du 23 mai 2014 comprenant le réaménagement de certains termes et conditions dudit bail dont notamment des reports de loyer consentis par le Bailleur.
- De garanties autonomes à première demande d'un montant de 18 305 milliers d'euros consentie par Pierre et Vacances dans le cadre de contrats de cession d'actions (« Share Purchase Agreement ») conclus entre Pierre et Vacances Transactions, en qualité de Vendeur, et la société De Haan Invest SA, en qualité d'Acquéreur d'une part et Pierre et Vacances Transactions, en qualité de Vendeur, et la société De Haan Vakantiehuizen SA, en qualité d'Acquéreur d'autre part.

Engagements reçus :

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

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

(en milliers d'euros)	Devise	Date de souscription	Date d'échéance	Engagement au 30/09/2025	Taux	Autres coûts liés
Ligne de crédit (RCF) – Corporate	EUR	18/07/2024	18/07/2029	205 000	Euribor + 3.25%*	Commission d'utilisation de 0.10%/0.25%/0.50% et commission de non-utilisation de 1.30%
Ligne de crédit – Caixa Bank	EUR	31/03/2021	31/03/2027	4 000	Euribor 12M + 1.75%	Commission de non-utilisation de 1.25%
Ligne de crédit – Senioriales le Tampon	EUR	01/01/2023	31/12/2025	1 489	Euribor 3M + 1.80%	
TOTAL				210 489		

*La rémunération sera assujettie à partir de l'exercice 2026 à un 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.

Les autres engagements reçus correspondent principalement aux engagements octroyés par des établissements bancaires au profit des sociétés d'exploitation immobilière et touristique. Ces engagements permettent à ces dernières d'obtenir les cartes professionnelles de gestion immobilière, de transaction sur immeubles, fonds de commerce et agences de voyages, afin d'exercer leur activité réglementée. Au 30 septembre 2025, le montant de ces engagements s'élève à 84 718 milliers d'euros.

Note 29 – Transactions avec les parties liées

Les parties liées retenues par le Groupe sont :

- les membres des organes d'administration et de direction : leur rémunération et avantages assimilés sont présentés dans la note 8 ;
- les co-entreprises dont la méthode de consolidation est la mise en équivalence essentiellement composées des entités du pôle Adagio et des entreprises de co-promotions du pôle Senioriales (la liste complète de celles-ci est présentée en note 4).

Les principales transactions avec les sociétés liées regroupent :

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

Ces transactions sont conclues à des conditions normales de marché. Les transactions avec les parties liées sont détaillées comme suit :

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Chiffre d'affaires	2 774	3 769
Achats et services extérieurs	-20 745	-22 694
Autres charges et produits d'exploitation	228	-995
Résultat financier	341	-1 339

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

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Autres actifs financiers non courants	3 897	4 051
Clients et comptes rattachés	4 572	2 893
Autres actifs courants	909	838
Actifs financiers courants	9 514	15 752
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	20 277	21 948
Passifs financiers courants	5 366	4 888

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

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Engagements de loyers	142 916	144 361
Engagements donnés	142 916	144 361
Garanties d'achèvement	947	600
Engagements reçus	947	600

Note 30 – Honoraires des commissaires aux comptes

(en milliers d'euros)	EY				Grant Thornton			
	Montant		%		Montant		%	
	2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024
Certification des comptes : Commissariat aux Comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1 842	1 789	87%	84%	326	338	100%	98%
<i>Émetteur</i>	364	355	17%	17%	312	297	96%	86%
<i>Filiales intégrées globalement</i>	1 478	1 434	70%	67%	14	41	4%	12%
Certification des informations de durabilité	237		11%					
<i>Émetteur</i>	237		11%					
<i>Filiales intégrées globalement</i>								
Services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	29	333	2%	16%		7		2%
<i>Émetteur</i>	15	238	1%	11%		3		1%
<i>Filiales intégrées globalement</i>	14	95	1%	5%		4		1%
Total	2 108	2 122	100%	100%	326	345	100%	100%

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

Note 31 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2024/2025

Néant

Pierre et Vacances

Exercice clos le 30 septembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

GRANT THORNTON

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

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Pierre et Vacances relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} octobre 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 appréciations - Points clés de l'audit

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

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

■ Traitement des contrats de location selon la norme IFRS 16

Risque identifié	Notre réponse
Votre groupe applique la norme IFRS 16 « Contrats de location » depuis le 1^{er} octobre 2019. Les modalités de cette application sont détaillées dans la note 18 « Contrats de location » de l'annexe aux comptes consolidés. Cette norme impose de reconnaître au bilan tous les engagements de location, sans faire de distinction entre les contrats de location opérationnelle et les contrats de location-financement, et entraîne la comptabilisation à l'actif, d'une part, dès l'origine du contrat, du droit d'utilisation sur l'actif loué et au passif, d'autre part, d'une dette représentant la valeur actualisée des paiements de loyers résiduels sur la durée du contrat, calculée au taux marginal d'endettement déterminé à la date de prise d'effet du contrat ou de la première application de la norme IFRS 16 (en « Obligations locatives »). Les droits d'utilisation sont comptabilisés dans les comptes consolidés pour une valeur nette de M€ 2 422 au 30 septembre 2025. A cette même date, les obligations locatives relatives à ces contrats de location s'élèvent à M€ 3 205, après actualisation. Par ailleurs, la norme IFRS 16 impose la comptabilisation partielle, à hauteur des droits transférés, du résultat de cession réalisé dans le cadre des opérations de cession-bail, dès lors que ces transactions sont des ventes au titre de la norme IFRS 15.	Nos travaux ont notamment consisté à : ► prendre connaissance de la procédure et des contrôles clés portant sur le processus et le système d'informations mis en place par la direction pour l'application de la norme IFRS 16 ; ► examiner des hypothèses de durée probables des contrats retenues par la direction pour la détermination du montant des obligations locatives et des droits d'utilisation des biens loués, au regard de la stratégie immobilière de votre groupe ; ► analyser, avec l'aide de nos experts en évaluation, la méthodologie utilisée pour la détermination des taux d'actualisation retenus pour le calcul des obligations locatives liées aux nouveaux contrats ou aux contrats modifiés au cours de l'exercice et examiner les taux appliqués pour une sélection de contrats ; ► réaliser, avec les membres de notre équipe ayant une compétence particulière en systèmes d'information, des tests sur les contrôles clés applicatifs intégrés dans le système informatique dédié aux retraitements IFRS 16 de votre groupe, afin de vérifier l'exactitude arithmétique du calcul de la valeur des droits d'utilisation et des obligations locatives compte tenu des hypothèses retenues ;

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

- rapprocher, par échantillonnage, les données utilisées pour la détermination des actifs et passifs relatifs aux contrats de location signés ou modifiés au cours de l'exercice avec les documents contractuels sous-jacents, tels que notamment les baux locatifs ;
- examiner les transactions de cession-bail les plus significatives réalisées durant l'exercice 2024/2025 et le traitement IFRS 16 de ces transactions.

Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations fournies dans la note 18 de l'annexe aux comptes consolidés.

■ Evaluation des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié	Notre réponse
Au 30 septembre 2025, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan consolidé pour une valeur nette comptable de M€ 245 soit 6 % du total de l'actif. Ces actifs incorporels ne sont pas amortis et font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la clôture de l'exercice, tel que cela est mentionné dans les notes 15 « Immobilisations incorporelles » et 17 « Test de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie » de l'annexe aux comptes consolidés. Comme indiqué dans la note 17 précitée, le test de dépréciation annuel se fonde sur la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT), déterminée sur la base de prévisions de flux de trésorerie nets futurs actualisés. Nous avons considéré l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de l'audit compte tenu de l'importance de ces actifs dans le bilan consolidé de votre groupe et de la sensibilité de leur valeur recouvrable aux variations de données et hypothèses, en particulier concernant les prévisions de flux de trésorerie, les taux d'actualisation et le taux de croissance perpétuelle utilisés.	Nos travaux ont notamment consisté à : ► examiner les modalités de mise en œuvre des tests de perte de valeur réalisés par la direction ; ► prendre connaissance du processus mis en œuvre par la direction pour évaluer les actifs incorporels et apprécier les principes et les méthodes de détermination des valeurs recouvrables des UGT auxquels les actifs incorporels sont rattachés ; ► apprécier, avec l'aide de nos experts en évaluation le cas échéant, la pertinence des modèles d'évaluation utilisés, des taux de croissance long terme, des taux d'actualisation et des taux de redevances de marques appliqués au regard des pratiques de marché et vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique du calcul des évaluations retenues par la direction ; ► examiner, par entretiens avec la direction, les principales hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations budgétaires sous-tendant les flux de trésorerie utilisés dans les modèles de valorisation, en lien avec les tendances de l'activité observées sur les derniers mois ; ► comparer les résultats des analyses de sensibilité conduits par la direction à ceux des analyses réalisées par nos soins, pour les écarts d'acquisition présentant une valeur recouvrable proche de la valeur nette comptable. Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations fournies dans la note 17 de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

■ **Désignation des commissaires aux comptes**

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

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).

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

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

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

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

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

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

■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

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

■ Rapport au comité d'audit

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

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 19 décembre 2025

Les Commissaires aux Comptes

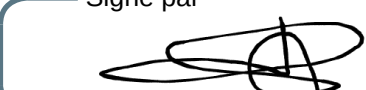
GRANT THORNTON
Membre français de Grant Thornton
International

Signé par

 62616465323137642d6263623...

Ludivine Mallet
 Associée

ERNST & YOUNG et Autres

Signé par

 32343531353131372d3034353...

Sébastien Huet
 Associé

COMPTES CONSOLIDES ANNUELS
AU 30 SEPTEMBRE 2025

COMPTES CONSOLIDES ANNUELS	1
I. Compte de résultat consolidé	3
II. Etat du résultat global	4
III. Bilan consolidé.....	5
IV. Tableau des flux de trésorerie consolidé	6
V. Tableau de variation des capitaux propres consolidés	7
VI. Notes annexes aux comptes consolidés	8
Note 1 – Informations significatives sur les méthodes comptables	8
Note 2 - Prise en compte du risque climatique	9
Note 3 – Principaux faits marquants de l'exercice	10
Note 4 – Structure du groupe	12
Note 5 – Informations par secteur opérationnel.....	16
Note 6 – Chiffre d'affaires	18
Note 7 – Achats et services extérieurs	19
Note 8 – Charges de personnel	20
Note 9 – Dotations nettes aux amortissements et provisions	23
Note 10 – Autres charges et produits d'exploitation	24
Note 11 – Autres charges et produits opérationnels.....	24
Note 12 – Résultat financier	26
Note 13 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés	27
Note 14 – Résultat par action.....	29
Note 15 – Immobilisations incorporelles	30
Note 16 – Immobilisations corporelles.....	31
Note 17 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie	33
Note 18 – Contrats de location.....	35
Note 19 – Titres mis en équivalence	37
Note 20 – Stocks et encours	39
Note 21 – Besoin en fonds de roulement	41
Note 22 – Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	44
Note 23 – Capitaux propres	44
Note 24 – Provisions.....	46
Note 25 – Dettes financières	47
Note 26 – Instruments Financiers	49
Note 27 – Risques de marché.....	51
Note 28 – Engagements hors bilan	53
Note 29 – Transactions avec les parties liées	55
Note 30 – Honoraires des commissaires aux comptes.....	57
Note 31 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2024/2025	57

Etats financiers consolidés annuels – 30 septembre 2025

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

(en milliers d'euros)	Note	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Chiffre d'affaires	6	1 866 553	1 817 962
Achats et services extérieurs	7	-776 141	-775 928
Charges de personnel	8	-486 270	-464 654
Amortissements et provisions	9	-333 497	-330 904
Autres produits et charges d'exploitation	10	-10 605	7 792
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		260 040	254 268
Autres produits et charges opérationnels	11	-23 394	-29 479
RESULTAT OPERATIONNEL		236 646	224 789
Produits financiers	12	2 720	22 592
Charges financières	12	-194 682	-227 831
RESULTAT FINANCIER		-191 962	-205 239
Impôts sur les résultats	13	-16 602	-740
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	19	5 433	8 739
RESULTAT NET		33 515	27 549
Dont :			
- Part du Groupe		33 669	20 026
- Participations ne donnant pas le contrôle		-154	7 523
Résultat net part du Groupe par action (en euros)	14	0,07	0,04
Résultat net part du Groupe dilué par action (en euros)	14	0,07	0,04

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
RESULTAT NET	33 515	27 549
Différence de conversion	-36	143
Variation de la juste valeur des instruments de couverture documentés en couverture de flux de trésorerie, nette d'impôts	-56	-677
Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)	-92	-534
Ecarts actuariels sur engagements de retraite net d'impôts	-731	595
Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)	-731	595
Autres éléments du résultat global après impôts	-823	61
RESULTAT GLOBAL TOTAL	32 692	27 610
<i>dont part du Groupe</i>	<i>32 846</i>	<i>20 087</i>
<i>dont participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>-154</i>	<i>7 523</i>

III. BILAN CONSOLIDE (En milliers d'euros)

ACTIF	Note	30/09/2025	30/09/2024
Ecarts d'acquisition	15	146 119	142 482
Immobilisations incorporelles	15	145 290	140 812
Immobilisations corporelles	16	336 170	302 507
Droit d'utilisation	16	2 421 791	2 436 927
Titres mis en équivalence	19	20 923	22 173
Autres actifs financiers non courants	26	29 274	45 395
Actifs d'impôts différés	13	91 891	75 623
ACTIFS NON COURANTS		3 191 458	3 165 919
Stocks et encours	20	150 967	121 732
Clients et comptes rattachés	21	158 340	170 379
Autres actifs courants	21	229 103	261 188
Actifs financiers courants	27	17 632	25 177
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22	97 736	86 888
ACTIFS COURANTS		653 778	665 364
TOTAL DE L'ACTIF		3 845 236	3 831 283

PASSIF	Note	30/09/2025	30/09/2024
Capital social	23	4 620	4 544
Primes d'émission		316 571	352 975
Actions propres		-1 539	-1 555
Autres éléments du résultat global		4 408	5 231
Réserves		-699 793	-762 791
Résultat consolidé		33 669	20 026
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		-342 064	-381 570
Participations ne donnant pas le contrôle		-88	390
CAPITAUX PROPRES		-342 152	-381 180
Dettes financières à long terme	25	48 874	38 894
Obligations locatives à long terme	16	2 942 229	2 965 828
Provisions à caractère non courant	24	41 725	40 312
Passifs d'impôts différés	13	134	-
PASSIFS NON COURANTS		3 032 962	3 045 034
Dettes financières à court terme	25	2 892	14 954
Obligations locatives à court terme	16	262 496	234 280
Provisions à caractère courant	24	9 423	11 883
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21	335 142	335 820
Autres passifs courants	21	538 595	564 944
Passifs financiers courants	26	5 878	5 548
PASSIFS COURANTS		1 154 426	1 167 429
TOTAL DU PASSIF		3 845 236	3 831 283

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

(en milliers d'euros)	Note	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Résultat net consolidé		33 515	27 549
Amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif courant)		306 623	301 236
Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat		6 534	9 245
Plus et moins-values de cession		905	4 419
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		-5 433	-8 739
Coût de l'endettement financier net	12	7 482	12 239
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	12	183 118	196 613
Gains/Pertes sur contrats de location IFRS16		2 902	-1 104
Impôts sur les résultats (y compris impôts différés)	13	16 602	740
Capacité d'autofinancement générée par l'activité		552 248	542 197
Intérêts nets payés		-6 905	-15 305
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	12	-183 118	-196 613
Impôts payés		-26 510	-24 737
Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôt		335 715	305 542
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	21	-14 363	-19 634
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (I)		321 353	285 907
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	15/16	-96 095	-90 299
Acquisitions d'immobilisations financières	26	-3 513	-3 561
Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)		-4 470	-1 236
Sous-total des décaissements		-104 078	-95 096
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	15/16	131	11
Cessions d'immobilisations financières	26	26 185	10 756
Cessions de filiales (net de la trésorerie cédée)		0	-30 108
Sous-total des encaissements		26 317	-19 341
Dividendes reçus (ou remontée de résultat) des sociétés mises en équivalence		605	2 128
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (II)		-77 157	-112 309
Opérations de financement			
Augmentation de capital en numéraire de la société mère		71	63
Acquisitions et cessions d'actions propres	23	45	-7
Dividendes versés aux minoritaires		-26	-224
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	25/26	260 866	51 151
Remboursements d'emprunts	25/26	-262 596	-394 366
Variation des obligations locatives IFRS 16	18	-231 707	-212 302
Divers		-1	291
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)		-233 348	-555 393
Impact des effets de change		-1	1
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (IV = I + II + III)		10 848	-381 794
Trésorerie d'ouverture (V)	22	86 888	467 093
Réintégration de la trésorerie d'ouverture IFRS 5 (VI)			1 589
Trésorerie de clôture (VII = IV + V + VI)	22	97 736	86 888

V. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES
(en milliers d'euros)

(en milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission	Actions propres détenues	Réserves	Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Solde au 30 septembre 2023	4 544	352 912	-1 558	-766 766	-410 868	-14 904	-425 772
Ecart actuariels sur engagements de retraite				595	595		595
Variation liée aux réserves de conversion				143	143		143
Variation liée aux réserves de juste valeur des instruments de couverture				-677	-677		-677
Résultat net				20 026	20 026	7 523	27 549
Résultat global total				20 087	20 087	7 523	27 610
Augmentation de capital		63			63		63
Distribution de dividendes						-224	-224
Variation des actions auto-détenues			3	-10	-7		-7
Rémunération fondée sur des actions				9 245	9 245		9 245
Autres mouvements				-90	-90	7 995	7 905
Solde au 30 septembre 2024	4 544	352 975	-1 555	-737 534	-381 570	390	-381 180
<i>Solde au 1er octobre 2024</i>	<i>4 544</i>	<i>352 975</i>	<i>-1 555</i>	<i>-737 534</i>	<i>-381 570</i>	<i>390</i>	<i>-381 180</i>
Ecart actuariels sur engagements de retraite				-731	-731		-731
Variation liée aux réserves de conversion				-36	-36		-36
Variation liée aux réserves de juste valeur des instruments de couverture				-56	-56		-56
Résultat net				33 669	33 669	-154	33 515
Résultat global total				32 846	32 846	-154	32 692
Augmentation de capital	76	71			147		147
Distribution de dividendes						-26	-26
Variation des actions auto-détenues			16	29	45		45
Rémunération fondée sur des actions				6 534	6 534		6 534
Affectation des primes d'émission		-36 475		36 475			
Autres mouvements				-66	-66	-298	-364
Solde au 30 septembre 2025	4 620	316 571	-1 539	-661 716	-342 064	-88	-342 152

VI. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

Préambule

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

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

Le Conseil d'Administration a arrêté, le 2 décembre 2025, les états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2025.

Note 1 – Informations significatives sur les méthodes comptables

1.1 – Cadre général

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés de l'exercice 2024/2025 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2025¹.

Les normes et interprétations appliquées par le Groupe pour l'exercice 2024/2025 sont les mêmes que celles retenues pour les comptes consolidés de l'exercice 2023/2024 à l'exception de celles adoptées par l'Union Européenne, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2024 et dont le Groupe n'avait pas fait le choix d'une application par anticipation.

1.2 – Evolution du référentiel comptable

De nouvelles normes et interprétations, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2024, ont été retenues pour l'élaboration des états financiers de l'exercice 2024/2025.

Ces nouvelles normes, interprétations et amendements qui n'avaient pas été anticipés dans les états financiers de l'exercice 2023/2024 correspondent à :

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

L'application de ces normes ou amendements de normes n'a pas d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

1.3 - Futures normes, amendements de normes et interprétations

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

Les amendements suivants ont été publiés par l'IASB mais ne sont pas encore applicables au 30 septembre 2025 :

- Amendements à IAS 21 « Monnaies non convertibles » ;
- Amendements à IFRS 7 et IFRS 9 « Classement et évaluation des instruments financiers » ;
- Amendements à IFRS 7 et IFRS 9 « Contrats indexés sur de l'électricité d'origine naturelle » ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS volume 11 ;
- Mise en application d'IFRS 18 « Présentation des états financiers et informations à fournir » ;
- Mise en application d'IFRS 19 « Filiales sans responsabilité publique ».

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

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

1.4 Recours à des estimations

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

Les principales estimations faites par la Direction pour l'établissement des états financiers portent sur les hypothèses retenues pour la reconnaissance des impôts différés, la valorisation des goodwill, les durées d'utilité des actifs opérationnels, corporels et incorporels, ainsi que sur la valorisation des droits d'utilisation liés aux contrats de location traités conformément à la norme IFRS 16 (se référer à la note 18 pour plus de détails).

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

1.5 – Méthodes de conversion

Les comptes consolidés sont établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

- Conversion des transactions libellées en devises :

Les transactions réalisées par une société dans une devise autre que sa monnaie fonctionnelle sont converties au cours de change en vigueur au moment de la transaction. A la clôture, les créances et les dettes correspondantes sont converties dans la monnaie fonctionnelle de la société au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les différences de change qui en résultent sont comptabilisées en résultat.

- Conversion des états financiers établis en devises étrangères :

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

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

Note 2 - Prise en compte du risque climatique

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

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

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

- une augmentation des coûts d'exploitation des sites (notamment en lien avec la consommation d'énergie, l'entretien des sites et les coûts d'assurance) ;
- une baisse de la valeur des droits d'utilisation des sites due à une mauvaise performance énergétique ;
- un changement des conditions de séjour avec un impact sur la satisfaction client et donc la demande ;
- un renforcement de la réglementation et de la fiscalité environnementale entraînant une hausse des coûts ;
- des conséquences juridiques et réputationnel en cas de non tenue des engagements de décarbonation ou de mauvaise gestion d'un événement climatique majeur.

Ces risques seront toutefois accompagnés d'opportunités autour du développement d'un offre touristique adaptée aux nouvelles conditions climatiques ou de l'attractivité accrue de certaines zones, comme la montagne pendant les périodes de fortes chaleurs estivales. La répartition des destinations touristiques proposées par la Groupe et

l'attractivité croissante des destinations locales limitent par ailleurs l'empreinte carbone des vacanciers, clients du Groupe.

Le Groupe observe, à date, que les incidences financières des dégradations directement liées à des événements climatiques extrêmes passés n'ont pas ou très modérément affecté les résultats financiers du Groupe, en raison des couvertures d'assurances souscrites. Le coût de ces polices d'Assurance a, par contre, lui, fortement augmenté mais cette hausse est intégrée dans le plan d'affaires du Groupe. A noter que le Groupe est peu implanté dans des zones à très forte exposition aux risques climatiques actuels. Par contre, à horizon 2030, une étude réalisée en 2022 sur 277 sites du Groupe, selon le scénario SSP5 8.5, montre que 22% des sites seraient potentiellement exposés à des risques climatiques forts.

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

Pour l'exercice 2024/2025, il n'y a pas eu d'impact significatif sur les jugements et estimations retenus pour l'élaboration des états financiers en l'absence d'effets significatifs attendus sur l'évolution du chiffre d'affaires ou de la marge à l'horizon du dernier Business Plan. Pour arriver à cette conclusion, le Groupe a notamment vérifié sa capacité à exploiter les actifs nécessaires à la réalisation de son Business Plan. À court terme, l'exposition actuelle du Groupe apparaît comme limitée compte tenu de la typologie et la localisation géographique de ses actifs. Les risques et opportunités liés au changement climatique, qui pourraient affecter les revenus du Groupe à long terme, ne peuvent être évalués aujourd'hui de manière fiable.

Note 3 – Principaux faits marquants de l'exercice

3.1 Conversion de la tranche 1 des ADP 2022-2

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

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

3.2 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 de 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.

Ces deux nouvelles tranches, comme la première, rentrent dans le champ d'application de la norme IFRS 2 : les coûts directs associés à celles-ci (3,3 M€ sur l'exercice 2024/2025) ont été comptabilisés en contrepartie des capitaux propres en tenant compte de la durée de la période d'acquisition et de la durée des services rendus par les bénéficiaires.

Les charges sociales liées ont, elles, été comptabilisées en contrepartie d'une dette et correspondent à 30% des coûts directs associés aux plans.

3.3 Revue des options stratégiques

Le Groupe 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.

Note 4 – Structure du groupe

PRINCIPES COMPTABLES

Méthodes de consolidation

- Intégration globale

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

- Mise en équivalence des entreprises associées et coentreprises

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

Regroupement d'entreprises

- Coût d'acquisition des titres :

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

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

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

- Actifs et passifs identifiables et écart d'acquisition :

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

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

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

Conformément à l'application de IFRS 3 – *Regroupements d'entreprise*, l'écart d'acquisition représente tout excédent de la somme de la contrepartie transférée et le cas échéant de la valeur des « participations ne donnant pas le contrôle » sur la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise. En fonction de l'option retenue pour la valorisation de ces intérêts lors de la prise de contrôle (juste valeur ou quote-part de l'actif net identifiable acquis), l'écart d'acquisition reconnu représente soit la quote-part acquise par le Groupe (écart d'acquisition partiel) soit la part du Groupe et la part des participations ne donnant pas le contrôle (écart d'acquisition complet).

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

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

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

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

Sociétés	Méthode de consolidation	% de contrôle Clôture	% d'intérêt Clôture	% de contrôle Ouverture	% d'intérêt Ouverture	Pays
Holding et entités "autres"						
Pierre et Vacances SA	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
C.T.M.	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Curchase	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
GIE PV-CP Services Holding	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
GIE PV-CP Services	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
GuestUp	Mise en équivalence (ME)	45	45	45	45	FRANCE
Pastel Asset Management	Mise en équivalence (ME)	15	15	15	15	FRANCE
Pierre & Vacances FI	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Italia SRL	Globale (IG)	100	100	100	100	ITALIE
Pierre & Vacances Marques	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Investissement 55	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Investissement 56	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Maroc	Non intégré (NI)	0	0	100	100	MAROC
Résidence City	Non intégré (NI)	0	0	100	100	ITALIE
Center Parcs						
Beheer Recreatiepark Zandvoort B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Center Parcs Ardennen	Globale (IG)	100	100	100	100	BELGIQUE
Center Parcs Bungalowpark Allgäu GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Bungalowpark Bisingen GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Bungalowpark Bostalsee GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Bungalowpark Nordseeküste GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Bungalowpark Eifel GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Bungalowpark Hochsauerland GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Deutschland Kunden-Center GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Development B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Center Parcs Entwicklungsgesellschaft Germany GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Europe BE PE	Globale (IG)	100	100	100	100	BELGIQUE
Center Parcs Europe B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Center Parcs Germany Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Center Parcs Holding Belgique	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Center Parcs Holding Bostalsee Unternehmengesellschaft*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Leisure Deutschland GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Medebach Beteiligungs GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Center Parcs Netherlands B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Center Parcs NL Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
CP Distribution	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
CP Holding	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
CP Participations B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
CP Resorts Exploitation France	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
CPN 2 B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
CPSP België N.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	BELGIQUE
Domaine du Lac de l'Ailette	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH*	Non intégré (NI)	0	0	100	100	ALLEMAGNE
Foncière Loisirs Vielsalm	Mise en équivalence (ME)	19,64	19,64	19,64	19,64	BELGIQUE
PVCP Holding Germany GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Group Pierre et Vacances / Center Parcs Service GmbH & Co. KG*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Group Pierre et Vacances / Center Parcs Germany GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Multi-Resorts holding B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Pierre & Vacances Center Parcs Immobilien GmbH*	Globale (IG)	100	100	100	100	ALLEMAGNE
Pierre & Vacances Center Parcs Vastgoed B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Pierre & Vacances Center Parcs Vastgoed België	Globale (IG)	100	100	100	100	BELGIQUE
Pierre et Vacances Center Parcs Suisse GmbH	Globale (IG)	100	100	100	100	SUISSE
Sunparks B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Sunparks Leisure	Globale (IG)	100	100	100	100	BELGIQUE
Villages Nature Tourisme	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Touristik Gesellschaft Medebach GmbH	Mise en équivalence (ME)	32,8	32,8	32,8	32,8	ALLEMAGNE
Pierre & Vacances						
Bonavista de Bonmont	Globale (IG)	100	100	100	100	ESPAGNE
Clubhotel	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Clubhotel Multivacances	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
FILAO	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
La Financière de Saint-Hubert	Mise en équivalence (ME)	55	55	55	55	FRANCE
P&V Sales & Marketing UK Limited	Globale (IG)	100	100	100	100	ROYAUME-UNI
PV Distribution	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PV Exploitation France	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PV Holding	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PV-CP Gestion Exploitation	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
SGRT	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Société Hotelière de la Plage du Helleux	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Société Hotelière de l'Anse à la Barque	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Sociedad de Explotacion Turística Pierre et Vacances Espana	Globale (IG)	100	100	100	100	ESPAGNE
Société d'exploitation touristique Pierre & Vacances Guadeloupe	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Société d'exploitation touristique Pierre & Vacances Martinique	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Sogire	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE

Sociétés	Méthode de consolidation	% de contrôle Clôture	% d'intérêt Clôture	% de contrôle Ouverture	% d'intérêt Ouverture	Pays
maeva						
maeva Holding	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
maeva Gestion	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
La France du Nord au Sud	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
ALP Agence	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
La Cime de Thorens	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Cimes et Neige Immobilier	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Vacansoleil Maeva	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
Boost Your Immo	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Lac et Montagne Immobilier	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Agence Pic du Midi	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
My Home	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PRO A PRO IMMO	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Maeva PI	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Montagne Immobilier	Globale (IG)	100	100	0	0	FRANCE
Sogemo Bessans	Globale (IG)	100	100	0	0	FRANCE
Sogemo Val Cenis	Globale (IG)	100	100	0	0	FRANCE
Agence Giverdon Immobilier	Globale (IG)	100	100	0	0	FRANCE
Théo	Globale (IG)	100	100	0	0	FRANCE
Parcel	Globale (IG)	100	100	0	0	FRANCE
Adagio						
Adagio Deutschland GmbH	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	ALLEMAGNE
Adagio Formations & Prestations de Services	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Adagio Hotels UK Limited	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	ROYAUME-UNI
Adagio Italia SRL	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	ITALIE
Adagio France Real Estate	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Adagio	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
City Holding	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Newcity Aparthotel Betriebs GmbH	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	AUTRICHE
Newcity Suisse SARL	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	SUISSE
City Exploitation Belgique	Globale (IG)	100	100	100	100	BELGIQUE
PV-CP City	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Adagio Luxembourg	Mise en équivalence (ME)	50	50	0	0	LUXEMBOURG
Direction des Grands Projets et Senioriales						
Aime La Plagne Aménagement	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Aime La Plagne Loisirs	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Avoriaz Crozats loisirs	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Avoriaz Hermine Loisirs	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Avoriaz Téléphérique	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Beau Village Tourism Development Company Limited	Mise en équivalence (ME)	44	44	44	44	CHINE
Belle Dune Clairiere	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Biarritz Loisirs	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Bois de la Mothe Chandenier Foncière	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Bois Francs Hébergements	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Caen Meslin Loisirs	Non intégré (NI)	0	0	40	40	FRANCE
Flaine Montsoleil Extension	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Foncière Presqu'île de La Touques	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Immaliance Seniors le Pin	Globale (IG)	51	51	51	51	FRANCE
LAB Senioriales	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Les Cordeliers	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales d'Angers	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales de Bassens	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales de Bordeaux Deschamps	Globale (IG)	60	60	60	60	FRANCE
Senioriales de Bracieux	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Senioriales de Cavillargues	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales de Cholet	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales de Gévezé	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales de Gonfaron	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales de Gujan Mestras	Non intégré (NI)	0	0	60	60	FRANCE
Senioriales de Jonquières	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales de la Côte d'Azur	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales de la Rochelle Laleu	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales de Montoux	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales de Pourrières	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Senioriales de Soustons	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales de Valence	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales de Vias	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales en ville de Cavaillon	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales en Ville de Cesson-Sevigné	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales en Ville de Mantes-la-Jolie	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE

Sociétés	Méthode de consolidation	% de contrôle Clôture	% d'intérêt Clôture	% de contrôle Ouverture	% d'intérêt Ouverture	Pays
Direction des Grands Projets et Senioriales						
Senioriales en ville de Noisy le Grand	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales en ville de Pessac	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales en Ville de Saint-Ave	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales en ville de Sannois	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales en Ville de Schiltigheim	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales en ville de St Priest	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales en Ville d'Emerainville	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales en ville du Teich	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales Ville de Luce	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales Ville de St Etienne	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales Ville de Tourcoing	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales Ville Marseille St Loup	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Les Villages Nature de Val d'Europe	Globale (IG)	100	50	100	50	FRANCE
Meribel Ravines Premium	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Nature Hébergements I	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PV Senioriales Exploitation	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Conseil Immobilier	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Courtage	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Transactions	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Développement SAS	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Investissement 24	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Pierre & Vacances Senioriales Programmes Immobiliers	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Presqu'île de La Touques Loisirs	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PV Senioriales Gestion Immobilière	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PV Senioriales Production	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PV Senioriales Promotion & Commercialisation	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
PVCP China Company Limited	Globale (IG)	100	100	100	100	CHINE
PV-CP China Holding B.V.	Globale (IG)	100	100	100	100	PAYS-BAS
PV-CP Immobilier Holding SAS	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Senioriales de Fleury sur Orne	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
SCCV Palaiseau RT	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
SCCV Toulouse Ponts Jumeaux A1	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales Clermont Ferrand - Thibault Thevenot -RA	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales de Brest	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales de Gardanne	Non intégré (NI)	0	0	50	50	FRANCE
Senioriales de Lorient	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Senioriales de Montbazou	Non intégré (NI)	0	0	50	50	FRANCE
Senioriales du Plessis Trévisé	Non intégré (NI)	0	0	100	100	FRANCE
Senioriales du Tampon	Globale (IG)	70	70	70	70	FRANCE
Senioriales NG AGDE	Mise en équivalence (ME)	50	50	50	50	FRANCE
Bois du Jariel	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
L'Epinette	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Sud-Ouest Cottages	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Sud-Ouest Equipements	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Villages Nature Equipements I	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Villages Nature Hébergements I	Globale (IG)	100	100	100	100	FRANCE
Villages Nature Management	Globale (IG)	100	50	100	50	FRANCE

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

Note 5 – Informations par secteur opérationnel

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IFRS 8 – *Secteurs opérationnels*, l'information sectorielle, présentée ci-après, est fondée sur le reporting interne du Groupe utilisé par le Comité Exécutif (défini comme le principal décideur opérationnel) pour évaluer la performance opérationnelle et mettre en œuvre l'allocation des ressources.

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

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

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

- **Le secteur opérationnel Center Parcs**, regroupant :
 - o L'exploitation des domaines commercialisés sous les marques Center Parcs, Sunparks et Villages Nature ;
 - o Les activités de construction / rénovation d'actifs touristiques et de commercialisation immobilière.
- **Le secteur opérationnel Pierre & Vacances**, regroupant :
 - o L'activité touristique réalisée en France et en Espagne sous les marques Pierre & Vacances ;
 - o L'activité de la direction de l'Asset management (en charge notamment de la relation avec les bailleurs individuels et institutionnels).
- **Le secteur opérationnel maeva**, plateforme de distribution et services, opérant les marques maeva.com, Campings maeva, maeva Home, La France du Nord au Sud, Vacansoleil et Parcel Tiny House ;
- **Le secteur opérationnel Adagio**, regroupant :
 - o L'exploitation des résidences urbaines prises à bail par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs et confiées en mandat de gestion à la joint-venture Adagio SAS ;
 - o L'exploitation des sites directement pris à bail par la joint-venture ;
- **Le secteur opérationnel Grands Projets et Senioriales** regroupant :
 - o La direction des Grands Projets (en charge de la construction et réalisation des nouveaux actifs pour le compte du Groupe en France) ;
 - o Senioriales, filiale de promotion immobilière et d'exploitation de résidences non médicalisées pour seniors autonomes ;
- **Le secteur opérationnel « Corporate »** regroupant les activités de Holding.

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

- Hors incidence de l'application d'IFRS 16 pour l'ensemble des états financiers. En effet, dans le reporting financier interne du Groupe, la charge de loyers est reconnue en charge opérationnelle. Les économies de loyers, obtenues sous la forme d'avoirs, de franchises ou d'émission de bons séjours, sont reconnues en déduction de la charge opérationnelle au moment où la dette de loyers est éteinte juridiquement. En revanche, selon la norme IFRS 16, la charge de loyers est remplacée par des intérêts financiers et par la charge d'amortissement linéaire sur la durée de location du droit d'utilisation. Les économies de loyer obtenues des bailleurs ne sont pas reconnues au compte de résultat, mais viennent en déduction de la valeur du droit d'utilisation et de l'obligation locative, minorant d'autant les amortissements et les frais financiers restant à comptabiliser sur la durée résiduelle des baux ;

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

Les capitaux propres s'élèvent à (342 152) milliers d'euros au 30 septembre 2025 selon le référentiel IFRS (contre (380 938) milliers d'euros au 30 septembre 2024) et à hauteur de 306 636 milliers d'euros selon le Reporting Opérationnel, c'est-à-dire avant prise en compte de la norme IFRS 16 (contre de 260 397 milliers d'euros au 30

septembre 2024). L'écart entre les deux montants s'explique par le choix du Groupe d'une application d'IFRS 16 de manière rétrospective lors de sa mise en application au 1^{er} octobre 2019.

Données au 30 septembre 2025 :

En milliers d'euros	Center Parcs	Pierre & Vacances	Adagio	maeva	Grands Projets & Senioriales	Holding	Total Groupe Reporting Opérationnel	Incidence de l'application d'IFRS 11	Incidence de l'application d'IFRS 16	Total Groupe Normes IFRS
Chiffre d'affaires de l'activité	1 189 815	397 919	238 512	80 703	50 316	18 456	1 975 720	-67 621	-12 032	1 896 067
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	-477	-831	0	0	-11 001	-17 238	-29 547	33	0	-29 514
Chiffre d'affaires	1 189 338	397 088	238 512	80 703	39 315	1 218	1 946 173	-67 588	-12 032	1 866 553
Charge de loyers propriétaires	-313 905	-101 092	-59 201	0	0	0	-474 198	15 392	401 256	-57 550
EBITDA ajusté ²	124 761	25 380	26 039	2 700	8 042	-5 829	181 093	-9 071	400 045	572 066
amortissements et provisions	-50 999	-10 930	-8 482	-1 305	378	-384	-71 722	1 534	-241 838	-312 026
Résultat Opérationnel Courant	73 762	14 450	17 557	1 395	8 420	-6 213	109 370	-7 538	158 207	260 040
Autres charges et produits opérationnels	-2 971	719	-1 246	-789	-4 630	-16 677	-25 594	1 206	994	-23 394
Résultat Opérationnel	70 791	15 169	16 311	606	3 790	-22 890	83 776	-6 332	159 201	236 646
Investissements de la période	-56 682	-15 146	-12 300	-1 884	-190	-14 166	-100 368	4 273	0	-96 095
Investissements corporels	-56 484	-14 944	-11 916	-348	-39	-14 166	-83 731	3 897	0	-79 834
Investissements incorporels	-198	-202	-384	-1 536	-151	-14 166	-16 637	376	0	-16 261
Total Actifs non courants	571 916	83 572	53 125	23 073	1 264	50 438	783 389	-10 303	2 326 480	3 099 566

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

Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élèvent respectivement à 944 204 milliers d'euros, et à 1 366 464 milliers d'euros dont 956 506 milliers d'euros de droits d'utilisation.

Données au 30 septembre 2024 :

En milliers d'euros	Center Parcs	Pierre & Vacances	Adagio	maeva	Grands Projets & Senioriales	Holding	Total Groupe Reporting Opérationnel	Incidence de l'application d'IFRS 11	Incidence de l'application d'IFRS 16	Total Groupe Normes IFRS
Chiffre d'affaires de l'activité	1 154 661	384 874	230 082	72 629	75 071	17 097	1 934 414	-70 621	-24 463	1 839 330
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	-454	-203	-16		-4 914	-15 789	-21 376	8	0	-21 368
Chiffre d'affaires	1 154 207	384 671	230 066	72 629	70 157	1 308	1 913 038	-70 613	-24 463	1 817 962
Charge de loyers propriétaires	-300 036	-100 156	-51 252		-3 081	-3	-454 528	7 463	394 859	-52 206
EBITDA ajusté ²	147 471	27 042	22 696	1 570	-17 815	-6 630	174 334	-10 843	395 921	559 412
amortissements et provisions	-44 909	-14 270	-6 164	-969	88	-1 476	-67 700	1 019	-238 464	-305 145
Résultat Opérationnel Courant	102 562	12 772	16 532	601	-17 727	-8 106	106 634	-9 824	157 457	254 268
Autres charges et produits opérationnels	-2 787	-9 357	-896	-690	-5 921	-10 243	-29 894	559	-144	-29 479
Résultat Opérationnel	99 775	3 415	15 636	-89	-23 648	-18 348	76 740	-9 265	157 313	224 789
Investissements de la période	-56 217	-8 103	-10 853	-3 828	-124	-15 439	-94 564	4 142	123,00	-90 299
Investissements corporels	-55 990	-8 102	-10 639	-37	-69	-15 439	-74 875	3 928	123	-70 824
Investissements incorporels	-227	-1	-214	-3 791	-55	-15 401	-19 689	214	0	-19 475
Total Actifs non courants	556 616	68 730	45 952	17 685	1 465	60 025	750 472	-3 775	2 343 599	3 090 297

Sur l'exercice 2023/2024, le chiffre d'affaires entre pôles d'activités est effectué à des conditions normales de marché. Aucun client n'atteint à lui seul une part significative du chiffre d'affaires du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs.

Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élèvent respectivement à 936 629 milliers d'euros, et à 1 354 966 milliers d'euros dont 962 140 milliers d'euros de droits d'utilisation.

² EBITDA ajusté = résultat opérationnel courant issu du Reporting opérationnel (résultat opérationnel consolidé avant autres produits et charges opérationnels non courants, hors incidence des normes IFRS 11 et IFRS 16), retraité des provisions et dotations nettes aux amortissements sur actifs opérationnels immobilisés. L'EBITDA ajusté s'entend en ce compris le bénéfice de l'économie de loyers réalisée par le projet Villages Nature au résultat des accords conclus en mars 2022, d'un montant de 10,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2022/23, de 14,6 millions d'euros au titre de l'exercice 2023/24, de 12,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2024/25 et de 4,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2025/26.

Note 6 – Chiffre d'affaires

PRINCIPES COMPTABLES

Le Groupe applique, afin de comptabiliser son chiffre d'affaires, les dispositions de la norme IFRS 15 – *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* pour déterminer s'il agit en tant qu'agent ou principal tant dans ses activités touristiques que dans ses activités immobilières.

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

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

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

Le chiffre d'affaires des activités touristiques comprend :

- **le Chiffre d'affaires hébergement** qui correspond à la valeur hors taxes des prestations de logements touristiques détenus ou loués par le Groupe consommées sur l'exercice. Le Groupe agit en tant que principal sur ce type de prestations.
- **le Chiffre d'affaires des autres activités touristiques** qui comprend le reste des activités touristiques du Groupe et notamment :
 - les activités connexes aux séjours consommées sur site et opérées en direct par le Groupe (restauration, divertissement, ventes en boutique). Le Groupe agit en tant que principal sur ce type de prestations.
 - les redevances facturées aux prestataires pour la partie des activités connexes ayant fait l'objet d'une externalisation. Sur ce type de prestations, le Groupe agit en agent ou en principal suivant les rôles et responsabilités contractuels.
 - les honoraires de gestion facturés au mandant pour les résidences gérées en mandat de gestion. Le Groupe agit en agent sur ce type de prestation.

Le chiffre d'affaires des activités immobilières et autres comprend :

- les ventes et honoraires générés par l'activité de promotion immobilière comptabilisés selon la méthode de l'avancement ;
- la quote-part de profit revenant au Groupe dans le cadre d'opérations de rénovation de domaines Center Parcs comptabilisée selon la méthode de l'avancement.

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Chiffre d'affaires Hébergement	1 385 514	1 342 498
Autres activités touristiques	428 003	405 179
Chiffre d'affaires des activités touristiques	1 813 517	1 747 677
Autres	53 036	70 285
TOTAL GROUPE	1 866 553	1 817 962

Le chiffre d'affaires des activités touristiques des marques du Groupe est en hausse de +3,8% sur l'ensemble de l'exercice (à 1 813 517 milliers d'euros), bénéficiant à la fois d'une croissance du chiffre d'affaires hébergement

(+3,2%) et d'une hausse du chiffre d'affaires des autres activités touristiques³ (+5,6%, croissance supérieure à celle de l'hébergement, illustrant une proposition d'offre toujours plus expérientielle).

Le chiffre d'affaires Autres s'établit à 53 036 milliers d'euros, en baisse de 24,5% par rapport à l'exercice précédent, confirmant la poursuite du désengagement du Groupe de ses activités immobilières et non-stratégiques.

Le chiffre d'affaires et les actifs non courants par pays se présentent de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025		Exercice 2023/2024	
	Chiffre d'affaires	Total Actifs Non-Courants	Chiffre d'affaires	Total Actifs Non-Courants
France	944 204	585 527	936 629	328 653
Pays-Bas	335 774	1 346 582	321 921	1 672 304
Allemagne	264 972	549 625	250 737	530 536
Belgique	204 296	451 771	204 633	408 252
Espagne	117 307	152 383	104 042	125 997
Autres	0	13 678	0	24 554
TOTAL GROUPE	1 866 553	3 099 566	1 817 962	3 090 297

Note 7 – Achats et services extérieurs

PRINCIPES COMPTABLES

Les achats et services extérieurs sont constitués principalement des prestations de services payées à des tiers par le Groupe pour opérer ses activités, des loyers comptabilisés selon les exemptions de la norme IFRS 16 – *Contrats de location* et des charges de copropriétés.

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Coûts des stocks et marchandises	-176 792	-196 148
Loyers et charges de copropriété (1)	-165 986	-164 002
Sous-traitance (2)	-179 569	-160 168
Entretien et réparations	-68 778	-65 278
Publicité	-65 694	-60 148
Autres achats et services extérieurs	-119 322	-130 185
Total	-776 141	-775 928

(1) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 16 à compter du 1er octobre 2019, le poste « Loyers propriétaires et autres charges de copropriété » inclut les loyers variables, ceux portant sur des actifs de faible valeur, ceux relatifs à des contrats inférieurs à 12 mois ainsi que les charges de copropriété. Il n'inclut plus le montant des loyers fixes payés par le Groupe à ses investisseurs institutionnels ou particuliers.

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

L'évolution des achats et services extérieurs sur l'exercice 2024/2025 est liée à l'augmentation des coûts de sous-traitance des prestations de services, des charges d'entretiens et de réparations, ainsi que des coûts de publicité. Cette augmentation liée d'une part à l'inflation et d'autre part par l'augmentation de l'activité est compensée par la baisse des coûts des stocks et de marchandises, et des autres coûts externes en lien avec le recentrage du Groupe vers les activités touristiques.

Cela se traduit par :

- o des coûts des stocks vendus en baisse de 19 356 milliers d'euros ;
- o des autres charges extérieures en baisse de 10 863 milliers d'euros ;
- o des frais de sous-traitance des prestations de services en hausse de (19 401) milliers d'euros ;
- o des frais de publicité en hausse de (5 546) milliers d'euros ;
- o des couts d'entretien et réparation en hausse pour (3 500) milliers d'euros ;
- o des loyers propriétaires et autres charges de copropriété en hausse de (1 984) milliers d'euros.

³ Chiffre d'affaires lié aux activités sur sites (restauration, animations, boutiques, prestations de service...), honoraires de syndic & multipropriété, franchises et mandats de gestion, marges de commercialisation et chiffre d'affaires réalisé par la business line maeva

Note 8 – Charges de personnel

PRINCIPES COMPTABLES

Les salariés du Groupe bénéficient d'avantages à court terme tels que les congés payés, congés maladie, primes et participation aux bénéfices, payables dans les douze mois après laquelle les salariés ont rendu les services correspondants. Ces avantages sont comptabilisés en charges lorsque le service est rendu par le salarié.

Les salariés bénéficient également d'avantages à long terme dépendant des législations locales et des conventions en vigueur dans chaque pays du Groupe :

- Avantages postérieurs à l'emploi :

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

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

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

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

- Autres avantages à long terme :

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

8.1. Charges de personnel

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Salaires et rémunérations	-375 148	-354 321
Charges sociales	-110 871	-107 198
Coût des régimes à prestations et cotisations définies	-251	-3 135
Total	-486 270	-464 654

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

8.2. Effectifs

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
France	3 953	4 164
Pays Bas	1 533	1 495
Belgique	1 236	1 180
Espagne	858	804
Allemagne	782	725
Total	8 362	8 369

8.3. Provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés :

Les provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés, dont l'évaluation est effectuée par des actuaires indépendants, sont déterminées selon les principes comptables du Groupe.

Provisions pour engagements de retraite

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

	30/09/2025	30/09/2024
	France	France
Taux d'actualisation	3,5%	3,5%
Taux de progression des salaires	2,5%	2,00%
Table de mortalité	TH/TF 17-19	TH/TF 17-19
Taux d'inflation	2,00%	2,00%

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

Les montants comptabilisés au bilan au 30 septembre 2025 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2025			30/09/2024		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Valeur actualisée de l'obligation financée	96 085	4 845	100 930	92 979	5 819	98 798
Juste valeur des actifs du régime	84 814		84 814	84 249		84 249
Passif net au bilan	11 271	4 836	16 116	8 730	5 819	14 549

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025			Exercice 2023/2024		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Dette actuarielle à l'ouverture	8 730	5 819	14 549	6 301	5 128	11 429
Coût des services rendus	1 710	494	2 204	1 457	428	1 886
Coût financier	293	181	474	298	178	476
Cotisations et prestations versées	-303	-1 584	-1 887	-1 254	-415	-1 669
Ecart actuariels comptabilisés	811	-87	724	-583	489	-95
Coût des services passés	30	22	52	2 520	11	2 531
Dette actuarielle au 30 Septembre	11 271	4 845	16 116	8 730	5 819	14 549

Etude de sensibilité de la valeur actualisée des obligations

La sensibilité de la valeur actualisée des obligations est la suivante : une hausse de 0,5 point du taux d'actualisation diminuerait la valeur actualisée de l'obligation de 2 703 milliers d'euros. A l'inverse, une baisse de 0,5 point du taux d'actualisation augmenterait la valeur actualisée des obligations de 3 191 milliers d'euros.

Actifs de couverture

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Juste valeur des placements à la date d'ouverture	84 249	77 671
Rendement effectif des actifs du régime	2 689	2 884
Cotisations perçues employeur	737	901
Cotisations perçues des participants au régime	431	430
Prestations versées et dépenses de la période	- 3 485	- 3 150
Ecart actuariel	194	5 513
Juste valeur des placements à la date de clôture	84 814	84 249

Etude de sensibilité de la juste valeur des actifs du régime

La sensibilité de la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice est la suivante : une hausse de 0,5 point du taux d'actualisation des actifs diminuerait la juste valeur des actifs du régime de 2 171 milliers d'euros. A l'inverse, une baisse de 0,5 point du taux d'actualisation des actifs augmenterait la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice de 2 285 milliers d'euros.

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

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Assurance	84 814	84 249
Juste valeur	84 814	84 249

8.4. 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.

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
Autres ⁽³⁾	15 228	6 655
Rémunération en actions ⁽⁴⁾		-
TOTAL	1 508 828	1 396 655

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

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

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

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

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

Note 9 – Dotations nettes aux amortissements et provisions

PRINCIPES COMPTABLES

Les dotations nettes aux amortissements et provisions sont constitués des dotations aux amortissements sur les droits d'utilisation comptabilisés selon IFRS 16, les dotations aux amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que les dotations aux provisions sur les éléments d'actifs et les dotations aux provisions pour risque et charges.

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Dotations nettes aux amortissements	-60 383	-50 651
Dotations aux amortissements des droits d'utilisation	-248 310	-242 776
Dotations nettes aux provisions	-24 804	-37 477
Total	-333 497	-330 904

Note 10 – Autres charges et produits d'exploitation

PRINCIPES COMPTABLES

Le poste « Impôts et taxes » comprend des charges d'impôts et taxes opérationnelles, tels que les taxes liées aux charges de personnel (taxe d'apprentissage, de formation), les taxes foncières et les redevances audiovisuelles. Ces impôts et taxes sont comptabilisés conformément à IFRIC 21 – *Droits ou taxes*.

Les postes « Autres produits d'exploitation » et « Autres charges d'exploitation » comprennent généralement les subventions et remboursements d'assurance, ainsi que certains coûts de siège.

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Impôts et taxes	-14 081	-13 558
Autres charges d'exploitation	-10 370	-9 030
Autres produits d'exploitation	13 846	30 380
Total	-10 605	7 792

Pour rappel, les autres produits d'exploitation intégraient pour l'exercice 2023/2024 un complément d'aides gouvernementales allemandes au titre de la pandémie de Covid-19 pour un montant de 11,3 millions d'euros brut de frais accessoires.

Note 11 – Autres charges et produits opérationnels

PRINCIPES COMPTABLES

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

Les options de souscription et d'achat d'actions attribuées par le Groupe à ses employés et à ses dirigeants dans le cadre des Opérations de Restructuration et de Refinancement du Groupe intervenues le 16 septembre 2022 donnent lieu à la constatation d'une charge de personnel comptabilisée en « Autres produits et charges opérationnels » au regard de son lien avec la restructuration du Groupe. Cette charge comptabilisée conformément à la norme IFRS 2 – *Paiement fondé sur des actions* est représentative des services rendus par les bénéficiaires de ces plans et correspond à la juste valeur des options accordées calculée à la date de leur octroi par le Conseil d'Administration selon la méthode de « Black & Scholes ». Cette charge est répartie sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves car les plans sont tous qualifiés d'« equity settled ». Pour ce type de plan, la juste valeur des instruments représentatifs des plans est figée en date d'attribution mais le nombre d'instruments à remettre est réévalué à chaque clôture.

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Incidences de la restructuration du pôle exploitation de Senioriales	0	-2 667
Coûts de restructuration et fermetures de sites	-12 179	-19 894
Restructuration du Groupe - Attribution ADP et d'AGA	-6 534	-9 245
Dépréciations nettes des reprises des éléments d'actifs	-296	0
Dotations nettes des reprises aux provisions pour restructuration	2 852	4 844
Résultats de cessions d'immobilisations et mises au rebut	-1 237	-1 684
Dotations nettes des reprises aux provisions non récurrentes	-3 287	1 347
Autres éléments	-2 713	-2 180
Total	-23 394	-29 479

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

- (12 179) milliers d'euros de coûts engagés (essentiellement honoraires et frais de personnel) dans le cadre des projets de transformation du Groupe et de la fermeture de certains sites ;
- (6 534) milliers d'euros de charges IFRS 2 – *Païement fondé sur des actions*, au titre des plans d'attribution d'actions gratuites, à savoir le plan ADP 2022, le plan ADP 2022-2 et le plan AGA RéInvention, qui ont été mis en place en parallèle des opérations de restructuration et de refinancement du Groupe en date du 16 septembre 2022 ;
- (3 287) milliers d'euros de dotations nettes des reprises aux provisions non récurrentes liées à la dépréciation des créances chinoises, en vue de la liquidation de la société Beau Villages ;
- (1 237) milliers d'euros de résultat de cessions d'immobilisations et mises au rebut ;
- 2 852 milliers d'euros de dotations nettes des reprises aux provisions pour restructuration liées d'une part, pour 1 774 milliers d'euros chez Senioriales au titre du Plan de Sauvegarde de l'Emploi (« PSE ») lancé le 15 janvier 2025. D'autre part, à la finalisation des précédents PSE engagés dans le cadre des projets « Change Up » et « Pégase ».

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

Les caractéristiques des plans comptabilisés sont les suivantes :

Plans	ADP* 2022	ADP* 2022-2	AGA LTIP*
Date de l'Assemblée Générale	08/07/2022	30/09/2022	16/02/2023
Date d'attribution par le Conseil d'administration	03/10/2022**	03/10/2022	30/03/2023***
Nombre équivalent d'actions ordinaires attribuées	22 916 004	20 500 000	5 293 000
Période d'acquisitions (en années)	1	1	4
Période de conservation (en années)	3	1	
EBITDA	✓		✓
Conditions de performance			
Flux de trésorerie nets	✓		✓
Chiffre d'affaires tourisme	✓		✓
Cours de bourse	✓	✓	
Conditions de présence	✓		✓
Charges 2024/2025 (en milliers d'euros)	-4 268	-24	-2 242
Charges 2023/2024 (en milliers d'euros)	-4 006	-4 424	-815

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

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

***des AGA de même caractéristique ont été attribuées le 28/09/2023, le 29/05/2024 et le 02/12/2024

Note 12 – Résultat financier

PRINCIPES COMPTABLES

Le coût de l'endettement financier net comprend les charges d'intérêts attachées aux dettes financières et aux lignes de crédits, les intérêts relatifs aux baux comptabilisés selon IFRS 16 – *Contrats de location* ainsi que les produits d'intérêts sur comptes courants et placements de trésorerie.

Les autres produits et charges financiers comprennent principalement le résultat des opérations de couverture, les gains et pertes de change, les dividendes perçus des sociétés non consolidées ainsi que les commissions bancaires.

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Coûts de l'endettement financier brut	- 9 470	-23 597
Charges liées à IFRS 16	-183 118	-196 613
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	1 988	11 358
Coût de l'endettement financier net	-190 600	-208 852
Revenus des prêts	586	627
Autres produits financiers	146	10 607
Autres charges financières	-2 094	-7 621
Autres produits et charges financiers	-1 362	3 613
Total	-191 962	-205 239
<i>Total charges financières</i>	<i>-194 682</i>	<i>-227 831</i>
<i>Total produits financiers</i>	<i>2 720</i>	<i>22 592</i>

La variation du résultat financier provient :

- d'une variation du coût de l'endettement financier net favorable de 18 252 milliers d'euros, essentiellement en conséquence d'une baisse des coûts de l'endettement financier de 14 127 milliers d'euros suite à la mise en place, au cours d'exercice précédent, de la ligne de crédit revolving (RCF) et de la baisse des intérêts sur les baux IFRS 16 – *Contrats de location* pour 13 495 milliers d'euros malgré la baisse des produits de trésorerie de 9 370 milliers d'euros ;
- de la baisse des autres produits et charges financiers de 4 975 milliers d'euros conséquence d'un produit relatif à une opération capitalistique réalisée au cours de l'exercice 2023/2024 sur une filiale détenue à 50%.

Note 13 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés

PRINCIPES COMPTABLES

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

- Impôts différés

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

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

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

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

- Incertitudes relatives aux risques fiscaux

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

13.1 Analyse de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé	44 684	19 550
Résultats non taxés :		
Incidence des déficits reportables et autres différences temporelles non reconnues ou ayant fait antérieurement l'objet de limitation	-759	38 478
Opérations intra groupe ayant une incidence fiscale	-7 824	-5 422
Autres résultats non taxés	15 383	16 536
Résultat taxable consolidé	51 484	69 142
<i>Taux d'impôt Groupe</i>	<i>25,82%</i>	<i>25,82%</i>
Impôt théorique au taux légal d'imposition en France	-13 293	-17 852
Activation des impôts différés IFRS 16	9 665	28 490
Différences sur taux d'imposition à l'étranger	-1 023	-834
CVAE	-691	-701
Autres éléments	-11 260	-9 843
Charge d'impôt du Groupe	-16 602	-740
dont impôts exigibles (y compris la CVAE)	-23 053	-29 164
dont impôts différés	6 451	28 424

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

Les autres résultats non taxés s'élèvent à 15 383 milliers d'euros sur l'exercice 2024/2025 et correspondent essentiellement aux retraitements français des charges de loyers selon IFRS 16, aux effets de la norme IFRS 2 et à des charges financières non déductibles.

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

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

(En milliers d'euros)	30/09/2024	Variation par résultat	Variation enregistrée en capitaux propres	Autres variations	30/09/2025
France	5 072	-7 548	208	9 404	7 136
Pays-Bas	36 025	1 678	0	-60	37 643
Belgique	-1 113	452	-85	0	-746
Allemagne	27 776	9 375	0	-1	37 150
Espagne	77	3 179	110	107	3 473
Impôts différés sur différences temporaires	67 837	7 136	233	9 450	84 656
France	4 188	0	0	0	4 188
Pays-Bas	0	0	0	0	0
Belgique	2 197	352	0	0	2 549
Allemagne	1 401	-1 037	0	0	364
Espagne	0	0	0	0	0
Impôts différés sur reports déficitaires	7 786	-685	0	0	7 101
Total	75 623	6 451	233	9 450	91 757
<i>dont impôts différés actifs</i>	<i>75 623</i>				<i>91 891</i>
<i>dont impôts différés passifs</i>					<i>-134</i>

Le montant d'impôts différés a été calculé en appliquant soit les règles fiscales en vigueur à la date de clôture, soit celles votées au 30 septembre 2025.

Au 30 septembre 2025, la position nette d'impôts différés inclut un actif d'impôt différé reconnu au titre des contrats de locations IFRS 16 de 97 915 milliers d'euros mais également un passif d'impôt différé de 22 154 milliers d'euros reconnu aux Pays-Bas au titre de la marque Center Parcs (évaluée à 85 870 milliers d'euros).

Le montant d'impôts différés reconnus au titre des déficits fiscaux s'élève quant à lui à 7 101 milliers d'euros. Ces reports déficitaires ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où le Groupe considère, sur la base de son plan d'affaires, qu'il est probable qu'il disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels les pertes fiscales pourront être imputées dans un horizon de temps raisonnable (5 ans).

Le montant des reports déficitaires non activés s'élève à 1 204,2 millions d'euros. Il concerne le groupe d'intégration fiscale français pour un montant de 927,1 millions d'euros.

13.3 IFRIC 23

Le Groupe a procédé à la revue de ses positions fiscales incertaines au 30 septembre 2025, ce qui l'a conduit à reconnaître un passif d'impôt de 14 750 milliers d'euros.

13.4 Directive Pilier 2

En décembre 2021, l'Organisation de Coopération et de Développement Économiques (OCDE) a publié des règles globales de lutte contre l'érosion de la base d'imposition (« règles GloBE »). Dans ce contexte, le Conseil de l'Union Européenne a adopté le 14 décembre 2022 la directive Pilier 2 visant à assurer un niveau minimum d'imposition mondial (15 %) pour les groupes de grande taille de l'Union.

Le Groupe Pierre & Vacances – Center Parcs, pour son exercice 2024/2025, est assujetti pour la première fois à cette réforme fiscale. Il devra remettre à l'administration fiscale française d'ici le 31 mars 2027 son premier formulaire Pilier 2. Au titre de l'exercice 2024/2025, le Groupe respecte les seuils Pilier 2 pour l'ensemble de ses juridictions fiscales et ne paiera donc pas de complément d'impôt sur les sociétés au titre de la réforme Pilier 2.

Note 14 – Résultat par action

PRINCIPES COMPTABLES

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est déterminé en ajustant le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires des effets de tous les instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions de performances attribuées). Les instruments sont considérés comme dilutifs si leur conversion en actions ordinaires avait un effet sur le résultat net part du Groupe par action.

Nombre moyen d'actions :

	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Nombre d'actions émises au 1 ^{er} octobre	454 457 138	454 434 358
Nombre d'actions émises au cours de l'exercice (prorata temporis)	-	-
Exercice d'options de souscription d'actions (prorata temporis)	6 887 669	13 484
Nombre d'actions émises en fin de période (prorata temporis)	461 344 807	454 447 842
Nombre moyen pondéré d'actions	461 215 976	454 298 351
Nombre moyen pondéré d'actions retenu pour le calcul du RPA dilué*	491 618 461	485 256 377

*calcul détaillé en note 23

Les mouvements relatifs aux actions en cours d'acquisition durant les exercices 2023/2024 et 2024/2025 sont les suivants :

Nombre d'actions	AGA* RéInvention
En cours d'acquisition au 1er octobre 2023	1 706 990
Attribuées	
Acquises	
Annulées	-26 300
En cours d'acquisition au 30 septembre 2024	1 680 690
Attribuées par le Conseil d'Administration du 02/12/2024	3 427 310
Acquises	
Annulées	-165 000
En cours d'acquisition au 30 septembre 2025	4 943 000

*AGA : attribution gratuite d'actions

Résultat par action :

	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Résultat net part groupe (en milliers d'euros)	33 669	20 026
Résultat net part groupe par action pondéré (en euros)	0,07	0,04
Résultat net part groupe par action pondéré après dilution (en euros)	0,07	0,04

Note 15 – Immobilisations incorporelles

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément aux dispositions de la norme IAS 38 – *Immobilisations Incorporelles*, les immobilisations incorporelles acquises séparément figurent au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles comprennent :

- les écarts d'acquisition, qualifiés d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéfinie et présentés sur une ligne du bilan synthétique spécifique. Ils sont initialement reconnus lors d'un regroupement d'entreprises (se référer à la note 4 Structure du Groupe pour plus de détails sur la comptabilisation des regroupements d'entreprises).
- les marques, qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéfinie le Groupe ayant jugé qu'il n'existait pas de limite prévisible à la période au cours de laquelle il s'attend à pouvoir les utiliser. Elles sont inscrites au bilan sur la base d'une valorisation réalisée à leur date d'acquisition par des experts indépendants tenant compte de leur notoriété et de leur contribution future aux résultats.
- les autres immobilisations incorporelles du Groupe sont qualifiées d'immobilisations à durée de vie définie. Elles correspondent essentiellement aux licences d'exploitation des logiciels et aux dépenses liées à des programmes informatiques. Ces immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité comprise en général entre 3 et 8 ans.

15.1. Ecarts d'acquisition

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Center Parcs	125 103	125 103
Pierre & Vacances	9 466	9 266
maeva	11 550	8 113
Total en valeur nette	146 119	142 482

La variation de la période s'explique principalement par les dernières acquisitions réalisées par la business line maeva notamment Giverdon immobilier, une agence immobilière à l'Alpe d'Huez.

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de dépréciation au 30 septembre 2025, conformément aux modalités décrites dans la note 17.

Au cours de l'exercice 2024/2025, comme au cours de l'exercice 2023/2024, ces tests de dépréciation n'ont conduit à reconnaître aucune dépréciation.

15.2. Marques

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Center Parcs	85 870	86 040
Pierre & Vacances	7 619	7 619
maeva	5 249	5 236
Total en valeur nette	98 738	98 892
dont valeur brute	107 791	107 947
dont amortissements et dépréciations cumulés	-9 053	-9 055

Les marques ont fait l'objet d'un test de dépréciation au 30 septembre 2025, conformément aux modalités décrites dans la note 17.

Au cours de l'exercice 2024/2025, comme au cours de l'exercice 2023/2024, ces tests de dépréciation n'ont conduit à reconnaître aucune dépréciation.

15.3. Autres immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Valeurs brutes à l'ouverture	114 255	104 766
Amortissements et dépréciations cumulés	-72 335	-71 281
Valeurs nettes à l'ouverture	41 920	33 485
Acquisitions	16 261	17 305
Cessions et mises au rebut nettes	-290	0
Entrée / Sortie de périmètre	0	103
Amortissements et dépréciations	-11 144	-7 684
Ecart de conversion et autres	-207	-1 289
Total des variations de l'exercice	4 620	8 435
Valeurs brutes à la clôture	127 914	114 255
Amortissements et dépréciations cumulés	-81 362	-72 335
Valeurs nettes à la clôture	46 552	41 920

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

- de 16 261 milliers d'euros d'investissement, incluant des améliorations techniques et fonctionnelles apportées :
 - au développement de solutions de vente ou équivalent pour 7 052 milliers d'euros
 - à des projets digitaux développés par le Groupe pour 3 888 milliers d'euros
 - à la mise en place de serveurs web et l'acquisition de logiciels pour 3 460 milliers d'euros,
 - à d'autres projets pour 1 861 milliers d'euros,
- de 11 144 milliers d'euros de diminution du poste relative aux amortissements de la période.

Note 16 – Immobilisations corporelles

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

Constructions	20 - 54 ans
Agencements et installations	5 - 16 ans
Mobilier	7 - 12 ans
Autres actifs corporels	3 - 4 ans

Les actifs immobilisés corporels font l'objet d'une dépréciation lorsque, du fait d'évènements ou de circonstances intervenus au cours de l'exercice, leur valeur économique apparaît inférieure à leur valeur nette comptable. Cette dépréciation peut être reprise ultérieurement si la valeur économique redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions	Agencements et installations	Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours	Total immobilisations corporelles
Au 30 Septembre 2023					
Valeurs brutes	40 072	127 862	202 032	272 863	642 829
Amortissements et dépréciations cumulés	-5 233	-82 732	-134 561	-145 689	-368 215
Valeurs nettes	34 839	45 130	67 471	127 174	274 614
Acquisitions	2 228	4 755	10 174	53 667	70 824
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-624	442	-300	-814	-1 296
Entrée de périmètre		12		185	197
Dotations aux amortissements	-2 429	-6 262	-15 000	-19 079	-42 770
Ecarts de conversion et autres	4 782	7 228	18 529	-29 601	938
Total des variations de l'exercice	3 957	6 175	13 403	4 358	27 893
Au 30 Septembre 2024					
Valeurs brutes	46 398	135 685	223 074	291 696	696 853
Amortissements et dépréciations cumulés	-7 602	-84 380	-142 200	-160 164	-394 346
Valeurs nettes	38 796	51 305	80 874	131 532	302 507
Acquisitions	1 774	3 814	9 066	65 180	79 834
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-15	776	-256	460	965
Entrée de périmètre	11	533	0	220	764
Dotations aux amortissements	-3 051	-6 948	-15 444	-24 046	-49 489
Ecarts de conversion et autres	-3	9 532	7 585	-15 525	1 589
Total des variations de l'exercice	-1 284	7 707	951	26 289	33 663
Au 30 Septembre 2025					
Valeurs brutes	52 541	144 031	227 384	335 441	759 397
Amortissements et dépréciations cumulés	-15 029	-85 019	-145 559	-177 620	-423 227
Valeurs nettes	37 512	59 012	81 825	157 821	336 170

Les immobilisations corporelles, au 30 septembre 2025, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation :

- **des villages des marques Center Parcs, Sunparks et Villages Nature** pour une valeur nette de 250 659 milliers d'euros, constituée principalement du mobilier et des installations générales nécessaires à l'exploitation des villages. Les principales variations de l'exercice proviennent :
 - des investissements pour un montant de 56 484 milliers d'euros visant à rénover et à améliorer le mix produits de l'ensemble des villages Center Parcs, dont 8 719 milliers d'euros pour les villages belges, 10 539 milliers d'euros pour les villages néerlandais, 26 497 milliers d'euros pour les villages français et 10 730 milliers d'euros pour les villages allemands et ;
 - des dotations aux amortissements pour la période de 32 318 milliers d'euros.
- **des résidences et villages des marques Pierre & Vacances, Adagio, maeva et autres** pour une valeur nette de 85 511 milliers d'euros. Elles comprennent principalement les services généraux, agencements et mobiliers nécessaires à l'exploitation des sites. Au cours de l'exercice, les sociétés de ces marques ont réalisé des investissements pour 23 350 milliers d'euros, principalement dans le cadre de la modernisation des parcs exploités. Le montant des dotations aux amortissements de l'exercice relatif aux actifs de ces marques est de 17 171 milliers d'euros.

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IAS 36 – *Dépréciation d'actifs*, les écarts d'acquisition et marques ne sont pas amortissables, mais font l'objet d'un test de dépréciation une fois par an ou lors de l'apparition d'un indice de perte de valeur.

Ce test est effectué afin de vérifier qu'aucun évènement n'est venu diminuer la valeur de ces actifs. Les évènements visés ici sont ceux qui induiraient des changements défavorables durables dans la rentabilité attendue de ces actifs ou qui remettraient en cause les hypothèses retenues à la date de l'acquisition.

Les écarts d'acquisition sont affectés aux unités génératrices de trésorerie (UGT) ou groupes d'UGT susceptibles de bénéficier des synergies du regroupement d'entreprises qui a entraîné sa comptabilisation. Les marques sont affectées aux UGT ou groupes d'UGT qui bénéficient de leurs avantages économiques.

Les UGT du Groupe correspondent aux secteurs opérationnels utilisés par les décideurs Groupe pour analyser ses résultats (Pierre & Vacances, Center Parcs, maeva et Adagio).

Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur recouvrable des UGT ou des groupes d'UGT, à la valeur nette comptable des actifs à long terme correspondants y incluant les écarts d'acquisition et marques le cas échéant. Par ces tests de dépréciation, le Groupe s'assure que la valeur recouvrable des actifs à long terme n'est pas inférieure à leur valeur nette comptable. La valeur recouvrable correspond en général à la valeur d'utilité.

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

Une perte de valeur est comptabilisée au compte de résultat si la valeur comptable de l'UGT est supérieure à sa valeur recouvrable. Les éventuelles pertes de valeur affectées à des actifs non amortissables ne sont pas réversibles.

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.

Le Groupe a retenu les hypothèses financières suivantes :

- un taux d'actualisation de 9,50% stable sur l'exercice.
- un taux de croissance perpétuelle de 2,20% stable sur l'exercice.

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

		Incidences sur la valeur recouvrable			
		Center Parcs (valeur des actifs testés : 431 m€)	Pierre & Vacances (valeur des actifs testés : 65 m€)	Adagio (valeur des actifs testés : 38 m€)	Maeva (valeur des actifs testés : 14 m€)
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'actualisation	Augmentation d'un demi-point du taux d'actualisation	-7%	-7%	-7%	-8%
	Diminution d'un demi-point du taux d'actualisation	8%	8%	6%	9%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de croissance perpétuelle	Augmentation d'un demi-point du taux de croissance perpétuelle	7%	6%	9%	7%
	Diminution d'un demi-point du taux de croissance perpétuelle	-6%	-6%	-9%	-6%
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'occupation	Augmentation d'un point du taux d'occupation	10%	19%	0%	
	Diminution d'un point du taux d'occupation	-10%	-19%	0%	
Sensibilité de la valeur recouvrable au prix moyen de vente	Augmentation d'un pour cent du prix moyen de vente	6%	10%	0%	
	Diminution d'un pour cent du prix moyen de vente	-6%	-12%	0%	
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de marge	Augmentation d'un point du taux de marge	7%	16%	8%	28%
	Diminution d'un point du taux de marge	-11%	-16%	-7%	-28%
La valeur des écarts d'acquisition et des actifs corporels et incorporels n'a pas à faire l'objet d'une dépréciation tant que, sur chaque exercice du business plan :					
- le taux d'actualisation n'augmente pas de plus de		4 points	7 points	8 points	2 points
- le taux de croissance ne baisse pas de plus de		6 points	9 points	10 points	3 points
- le taux d'occupation ne baisse pas de plus de		7 points	5,6 points	12 points	
- le prix moyen de vente ne baisse pas de plus de		11%	8,6%	16%	
- le taux de marge opérationnelle ne baisse pas de plus de		6 points	6,5 points	13 points	1,5 point

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

Le Groupe a retenu l'exemption proposée par la norme concernant les contrats avec une durée résiduelle inférieure à 12 mois ou portant sur des actifs dont la valeur unitaire est inférieure à 5000 euros, pour lesquels les loyers continuent à être constatés en charges opérationnelles.

- Valorisation des obligations locatives et des droits d'utilisation

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

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

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

Le droit d'utilisation est quant à lui évalué initialement à son coût à la date de prise d'effet du contrat, à savoir la date à laquelle l'actif sous-jacent est mis à disposition du Groupe. Il inclut le montant initial de la dette de loyers, augmenté le cas échéant des paiements d'avance ou des coûts directs initiaux encourus, nets des avantages reçus du bailleur.

Le droit d'utilisation est amorti sur une base linéaire, sur la durée du contrat de location. Cette durée, déterminée au niveau de chaque contrat, est la durée exécutoire du contrat prenant en compte notamment l'appréciation de l'exercice des options de renouvellement. Le droit d'utilisation pourra faire l'objet d'ajustements ultérieurs au titre de réévaluations de la dette de loyers.

Il sera soumis aux tests de dépréciations et diminué des pertes de valeur éventuellement enregistrées. Le principal indice de perte de valeur observé pour les tests de dépréciations des droits d'utilisation est le chiffre d'affaires de la résidence, du groupe de résidence ou du parc concerné par le bail. Une baisse significative de celui-ci sur un an génèrera une analyse complémentaire pouvant entraîner une dépréciation du dit droit d'utilisation et des immobilisations corporelles liées (agencements, meubles, ...).

- Loyers variables

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

Lorsque les contrats de location incluent un montant minimum garanti payable au bailleur, ce montant garanti est assimilé à un loyer fixe en substance, et à ce titre pris en compte dans la valorisation de l'obligation locative. En l'absence de minimum garanti, le loyer est totalement variable et à ce titre, ne fait pas l'objet d'un retraitement selon IFRS 16 – *Contrats de location*.

Le calcul des loyers variables dépend le plus souvent d'indicateurs financiers liés à l'actif en location définis par le bailleur (chiffre d'affaires, EBITDA, ...) et est différent d'un contrat à l'autre.

- [Transactions de cession bail](#)

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

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

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

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

18.1. Droits d'utilisation

Les droits d'utilisation portent essentiellement sur les actifs exploités touristiquement par le Groupe. La variation de la valeur de ces droits d'utilisation au cours de l'exercice 2024/2025 se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Droit d'utilisation à l'ouverture	2 436 927	2 562 378
Nouveaux contrats ou prolongement des baux existants	194 952	104 454
Diminution de la durée des contrats ou sortie anticipée	-91 103	-6 273
Dotations aux amortissements et dépréciations	-248 310	-243 221
Variation du taux d'actualisation	38 470	-180
Evolution de la valeur du loyer	89 579	19 768
Variation du périmètre de consolidation	1 277	0
Droit d'utilisation à la clôture	2 421 791	2 436 927
<i>dont valeur brute</i>	<i>4 731 459</i>	<i>4 533 672</i>
<i>dont amortissements cumulés</i>	<i>-2 309 668</i>	<i>-2 096 745</i>

La variation du périmètre de consolidation liée aux acquisitions de la business line maeva (+1 277 milliers d'euros).

Au 30 septembre 2025, le Groupe a testé la valeur des droits d'utilisation pour lesquels un indice de perte de valeur a été identifié, à savoir une baisse d'activité de plus de 20% sur l'exercice comparé au dernier exercice. De ces tests, ne ressort, aucune nouvelle dépréciation.

18.2. Obligations locatives

Les obligations locatives correspondent à la valeur actualisée des paiements futurs des actifs pris en location, essentiellement auprès des investisseurs individuels et institutionnels sur les sites Pierre & Vacances, Adagio et Center Parcs. Au 30 septembre 2025, la variation des obligations locatives se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Obligations locatives à l'ouverture	3 200 108	3 293 738
Effet périmètre des contrats et augmentation de la durée des baux	107 001	97 190
Remboursement d'emprunt sur la période	-231 707	-210 377
Variation du taux d'actualisation	38 470	-180
Evolution de la valeur du loyer	89 576	19 736
Variation du périmètre de consolidation	1 277	0
Obligations locatives à la clôture	3 204 725	3 200 108
<i>dont part courante</i>	<i>262 496</i>	<i>234 280</i>
<i>dont part non courante</i>	<i>2 942 229</i>	<i>2 965 828</i>

Les principales variations des dettes locatives proviennent :

- d'un effet périmètre des contrats et augmentation nette de la durée des baux pour un montant de 107 001 milliers d'euros, incluant à la fois l'incidence des nouveaux baux signés au cours de l'exercice pour 91 422 milliers d'euros et l'effet de la mise à jour de la durée des baux pour 16 093 milliers d'euros ;
- des remboursements de la période pour (231 707) milliers d'euros ;
- une évolution de la valeur des loyers de 89 576 milliers d'euros comprenant l'indexation contractuelle ;
- de l'incidence de la variation du taux d'emprunt marginal s'appliquant à tous les contrats modifiés au cours de l'exercice 38 470 milliers d'euros ;
- de la variation du périmètre de consolidation liée aux acquisitions de la business line maeva (+1 277 milliers d'euros).

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

(en milliers d'euros)	Par année d'échéance					Total
	< 1 an	< 2 ans	< 3 ans	< 4 ans	5 ans et plus	
Obligations locatives	435 213	412 826	391 401	374 683	2 990 705	4 604 828

Note 19 – Titres mis en équivalence

PRINCIPES COMPTABLES

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

Lorsqu'une coentreprise ou une entreprise associée présente une valeur de titres négative, la valeur de la participation est présentée au passif du bilan sur la ligne « Provisions à caractère non courant » (se référer à la note 24 pour plus de détails).

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Adagio	17 840	19 501
Senioriales	2 032	2 232
Autres coentreprises	1 052	440
Participations dans les entreprises mises en équivalence	20 923	22 173

La liste complète des sociétés consolidées par mise en équivalence au 30 septembre 2025 est présentée en note 4.

- Informations financières résumées des principales coentreprises

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

Adagio SAS (données financières à 100%)

o Compte de résultat

(En milliers d'euros)	Exercice 2024/2025
Chiffre d'affaires	140 804
Achats et services extérieurs	-18 706
Charges de personnel	-34 328
Dotations aux amortissements et provisions	-48 532
Autres charges et produits d'exploitation	-1 282
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	37 956
Autres charges et produits opérationnels	-2 412
RESULTAT OPERATIONNEL	35 544
Coût de l'endettement financier net	-26 378
Autres charges et produits financiers	-184
RESULTAT FINANCIER	-26 562
RESULTAT AVANT IMPÔT	8 981
Charge d'impôt	482
RESULTAT NET	9 463
Pourcentage de détention	50%
RESULTAT PART DU GROUPE	4 732

o Bilan

ACTIF (en milliers d'euros)	30/09/2025	PASSIF (en milliers d'euros)	30/09/2025
		Capitaux Propres	35 745
Actifs non courants	230 361	Passifs non courants	205 710
Actifs courants	112 020	Passifs courants	100 926
TOTAL DE L'ACTIF	342 381	TOTAL DU PASSIF	342 381

Note 20 – Stocks et encours

PRINCIPES COMPTABLES

Les stocks comprennent principalement les stocks et travaux en cours de l'activité de promotion immobilière et des stocks de marchandises destinés à la revente dans le cadre de l'activité touristique du Groupe. Au cas par cas, les stocks immobiliers peuvent être exploités par le Groupe en attendant la revente des murs et la prise à bail.

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

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

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Encours	58 745	63 238
Produits finis	111 286	90 725
Programmes immobiliers bruts	170 031	153 963
Dépréciations	-28 354	-42 599
Programmes immobiliers nets	141 677	111 364
Stocks divers bruts	9 696	10 899
Dépréciations stocks divers	-406	-531
Total	150 967	121 732

L'augmentation de la valeur nette des stocks au cours de l'exercice 2024/2025 s'explique principalement par le rachat d'une résidence en Espagne pour +12 046 milliers d'euros et par la reprise de dépréciation pour +12 100 milliers d'euros sur les stocks portés par la SNC Sud-Ouest Cottages. Une étude d'un cabinet externe indépendant de premier plan a été réalisée et a ainsi conduit à revaloriser, en lien avec l'amélioration des conditions de marché, les 334 cottages relatifs au Center Parcs - Landes de Gascogne restants à commercialiser par cette SNC.

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

(en milliers d'euros)	Pays	30/09/2025	30/09/2024
Center Parcs - Landes de Gascogne (incl. "17 Explorers")	France	75 820	55 311
Pierre & Vacances - Avoriaz l'hermine	France	22 776	18 657
Center Parcs - Villages Nature	France	20 151	20 403
Pierre & Vacances - Terrazas/Manilva	Espagne	12 495	449
Sénioriales - Programmes immobiliers divers	France	3 904	5 906
Center Parcs - Putnitz	Allemagne	2 204	1 820
Center Parcs - Parkings solaires	France & Belgique	683	0
maeva - Agence Alpe d'Huez	France	674	0
Pierre & Vacances - Puerto	Espagne	596	596
Center Parcs - Extension Eemhof	Pays-Bas	580	222
Center Parcs - Bois Francs	France	464	4 240
Center Parcs - Hauts de Bruyères	France	0	1 761
Center Parcs - Eifel	Allemagne	0	498
Center Parcs - Kempervennen	Pays-Bas	0	448
Autres programmes immobiliers divers		1 330	1 053
Total programmes immobiliers nets		141 677	111 364

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

Note 21 – Besoin en fonds de roulement

PRINCIPES COMPTABLES

Compte tenu des activités du Groupe, les créances clients et dettes fournisseurs sont à court terme et sont comptabilisées au coût amorti.

Actifs et passifs sur contrats

En application de la norme IFRS 15 - *Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients*, le Groupe reconnaît des actifs et passifs sur les contrats clients :

- les actifs sur contrats représentent un droit conditionnel, pour le Groupe, à recevoir une rémunération au titre de biens ou services déjà transférés aux clients, et dont l'exigibilité est soumise à d'autres conditions que le passage du temps. Ils comprennent principalement les coûts engagés pour le compte des propriétaires bailleurs pour qui le Groupe réalise des travaux de rénovation. Ces coûts seront par la suite refacturés aux propriétaires bailleurs et sont, en attendant, enregistrés sur la ligne « autres créances » ;

- les passifs sur contrat représentent l'obligation, pour le Groupe, de transférer des biens ou des services pour lesquels un paiement a déjà été reçu de la part du client, ou lorsque le droit inconditionnel au paiement est déjà acquis. Il s'agit essentiellement des avances reçues des clients en contrepartie de la réservation de leur séjour à venir et, des paiements reçus des propriétaires bailleurs pour qui le Groupe réalise les travaux de rénovation. Ces derniers sont enregistrés sur la ligne « produits constatés d'avance ».

Dépréciation des créances clients

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

21.1 – Créances clients, autres actifs courants et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Créances clients brutes	180 815	190 482
Dépréciations	-22 475	-20 103
Total Créances clients et comptes rattachés	158 340	170 379
Avances et acomptes versés	25 919	19 417
Etats – impôts et taxes	91 549	104 290
Autres créances	80 810	94 669
Valeurs brutes	198 278	218 376
Dépréciations	-7 718	-7 416
Autres débiteurs nets	190 560	210 960
Autres charges constatées d'avance	38 543	50 228
Charges constatées d'avance	38 543	50 228
Total Autres actifs courants	229 103	261 188

21.2. Dettes fournisseurs, autres passifs courants et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	335 142	335 820
Avances et acomptes reçus	266 446	217 614
TVA et autres dettes fiscales	60 651	78 827
Personnel et organismes sociaux	97 679	94 503
Autres dettes	85 753	101 593
Autres dettes d'exploitation	510 529	492 537
Ventes immobilières et fonds de concours	4 424	30 887
Produits constatés d'avance divers	23 642	41 520
Produits constatés d'avance	28 066	72 407
Total Autres passifs	538 595	564 944
<i>dont éléments non courants</i>	<i>538 595</i>	<i>564 944</i>

La baisse de (26 349) milliers d'euros des « Autres passifs courants et non courants » s'explique notamment par :

- o la diminution des ventes immobilières et fonds de concours de (26 463) milliers d'euros ;
- o la diminution des dettes fiscales de (18 176) milliers d'euros liée notamment au crédit de TVA Groupe et de la diminution de la TVA collectée ;
- o la diminution des produits constatés d'avance de (17 878) milliers d'euros liée notamment à l'avancement des projets sur la SNC Bois du Jariel ;
- o la diminution des autres dettes de (15 840) milliers d'euros ;
- o Compensée par l'augmentation des avances et acomptes reçus de 48 832 milliers d'euros en lien avec la hausse des réservations de séjours.

21.3. Échéancier des créances et des dettes

L'essentiel des contrats touristiques conclus par le Groupe concerne des séjours ponctuels, dont la période d'hébergement est déterminée généralement moins de douze mois avant l'arrivée du client. Les contrats pluriannuels ne présentent pas de caractère significatif dans l'activité de Pierre & Vacances – Center Parcs.

Les seuls contrats dont la durée peut excéder douze mois sont les contrats de *management* portant sur certaines résidences exploitées par le Groupe sans portage du fonds de commerce. Dans ce cadre, Pierre & Vacances – Center Parcs perçoit une rémunération sous forme de commission versée par le propriétaire du fonds de commerce. Le nombre de ces contrats demeure limité et les revenus qui en résultent ne sont pas significatifs au regard de l'activité globale du Groupe.

En conséquence, les créances et dettes d'exploitation sont, pour l'essentiel, exigibles à moins de douze mois et ne font pas l'objet d'une présentation par échéance.

21.4. Variation du besoin en fonds de roulement

L'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2024/2025 se présente de la manière suivante :

(en milliers d'euros)		30/09/2024	Variation cash	Autres variations	30/09/2025
Stocks bruts		164 862	14 729	134	179 725
Dépréciation des stocks		-43 130	14 370	2	-28 758
Valeur nette des stocks		121 732	29 099	136	150 967
Créances clients et comptes rattachés		170 379	5 793	-17 832	158 340
Autres actifs courants*		255 424	-6 208	-27 885	221 332
Total des actifs du BFR	A	547 536	28 684	-45 581	530 639
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		335 820	-1 217	539	335 142
Autres passifs courants*		547 172	15 538	-40 046	522 664
Total des passifs du BFR	B	882 991	14 321	-39 507	857 806
Besoin en fonds de roulement	A-B	-335 456	14 363	-6 074	-327 167

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

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

En comparaison, l'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2023/2024 se présentait comme suit :

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

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

Note 22 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

(En milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Trésorerie	92 736	76 859
Equivalents de trésorerie	5 000	10 029
Trésorerie et équivalents de trésorerie	97 736	86 888
Soldes bancaires créditeurs	0	0
Trésorerie nette	97 736	86 888

Les équivalents de trésorerie correspondent essentiellement à des placements monétaires souscrits auprès d'établissements bancaires de 1^{er} plan.

La trésorerie nette progresse de 10 848 milliers d'euros sur l'exercice. Le flux opérationnel +321 353 milliers d'euros contribue positivement, tandis que les investissements principalement liés aux rénovations et au développement des parcs restent limités (-77 157 milliers d'euros) et les flux de financement (-233 348 milliers d'euros) reflètent principalement les remboursements des loyers IFRS 16 et autres dettes financières.

Note 23 – Capitaux propres

PRINCIPES COMPTABLES

Le classement en capitaux propres dépend de l'analyse spécifique des caractéristiques de chaque instrument émis par le Groupe. Un instrument est considéré comme un instrument de capitaux propres s'il n'inclut aucune obligation contractuelle de verser de la trésorerie ou un autre actif financier. En particulier, un instrument dont le remboursement est à l'initiative du Groupe et dont la rémunération est subordonnée au versement d'un dividende est classé en capitaux propres.

Capital :

Au 30 septembre 2025, le capital social s'élève à 4 619 846,01 euros et se compose de 461 983 471 actions ordinaires, 1 000 ADP 2022 et 130 ADP 2022-2. Un an plus tôt, au 30 septembre 2024, le capital social s'élevait à 4 544 583,43 euros et se composait de 454 457 138 actions ordinaires, 1 000 ADP 2022 et 205 ADP 2022-2.

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

Capital potentiel :

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur les exercices 2024/2025 et 2023/2024 sont détaillées dans le tableau suivant :

	30/09/2025	30/09/2024
Nombre d'actions au 1^{er} octobre	454 457 138	454 434 358
Exercice d'options de souscription d'actions (prorata temporis)	6 887 669	13 484
Actions Pierre & Vacances détenues par Pierre & Vacances SA et déduites des capitaux propres consolidés	-128 831	-149 491
Nombre moyen pondéré d'actions	461 215 976	454 298 351
<i>Effet dilutif</i>		
Effet des actions de préférence 2022 et 2022-2	26 030 703	29 277 336
Attribution gratuite d'actions Pierre & Vacances	4 371 782	1 680 690
Nombre moyen pondéré dilué d'actions	491 618 461	485 256 377

Actions propres :

Au cours de l'exercice 2024/2025, dans le cadre de l'animation du cours de bourse, le Groupe a procédé à la cession et à l'acquisition d'actions d'autocontrôle générant une entrée de trésorerie nette de 45 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2025, le Groupe détient ainsi 125 787 actions propres pour un montant total de 1 539 milliers d'euros.

Bons de souscription en actions :

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

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

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

Au 30 septembre 2025, les bons de souscription ne sont pas dans la monnaie et n'entrent donc pas dans le calcul du résultat par actions dilué.

Actions de préférence :

Les Conseils d'Administration du 3 octobre 2022, du 30 mars 2023 et du 24 mai 2023 ont décidé l'attribution de 1 000 actions de préférence dites « ADP 2022 » et 205 actions de préférence dites « ADP 2022-2 ». Ces actions de préférence ont été acquises définitivement au cours de l'exercice 2023/2024, dont 1 103 actions le 3 octobre 2023, 85 actions le 30 mars 2024 et 17 actions le 24 mai 2024.

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

Le 13 novembre 2024, le Conseil d'Administration a autorisé Pierre et Vacances S.A. à convertir 75 ADP 2022-2 attribuées au moment des Opérations de Refinancement et de Restructuration du Groupe du 16 septembre 2022 à M. Gérard 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.

Au 30 septembre 2025, l'équivalent en actions ordinaires correspondant aux objectifs déjà atteints des actions de préférence, conformément à IAS 33, a été intégré au calcul du résultat par actions dilué.

Distribution de dividendes :

L'Assemblée Générale mixte du 13 février 2025 a décidé de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2023/2024.

Note 24 – Provisions

PRINCIPES COMPTABLES

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

La variation des provisions au cours de l'exercice 2024/2025 s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2024	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres variations	30/09/2025
Rénovations	19 346	4 783	-5 325	-109		18 695
Engagements de retraite et assimilés	14 558	2 609	-1 887		836	16 116
Litiges	5 558	3 215	-1 179	-553	395	7 436
Restructuration et fermeture de sites	7 260	2 248	-3 240	-874	-1 168	4 226
Titres négatifs	4 589				-320	4 269
Autres provisions	884	442	-600		-320	406
Total	52 195	13 297	-12 231	-1 536	-577	51 148
<i>Part courante</i>	14 103					9 423
<i>Part non courante</i>	38 092					41 725

Les **provisions pour rénovations** traduisent les engagements contractuels du Groupe, ainsi que sa politique d'entretien du parc pris à bail. Elles prennent en compte les coûts de rénovation restant à la charge du Groupe au terme ou au cours du bail et sont calculées sur la base actualisée de coûts prévisionnels des travaux de rénovation restant à réaliser.

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

Les **provisions pour litiges** correspondent au risque encouru par le Groupe. Chacun des litiges faisant l'objet d'une provision est suivi et analysé par la direction juridique du Groupe qui, parfois avec l'aide d'experts externes, procède à l'évaluation au cas par cas du coût potentiel associé. C'est le cas notamment des contentieux que le Groupe pourrait avoir avec des clients, fournisseurs, propriétaires ou autres tiers.

A date de clôture des comptes 2024/2025, environ 750 litiges avec des bailleurs sont en cours (nombre à mettre en perspective du nombre important de bailleurs du Groupe). Ces procédures portent sur :

- des litiges usuels en matière de baux commerciaux (procédures de fixation judiciaire du loyer de renouvellement ou de l'indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement du bail en cours) ;

- des séries de litiges visant à remettre en cause la propriété commerciale du preneur ou la participation financière des bailleurs aux travaux de rénovation prévue au bail. Les procédures relatives aux loyers impayés durant le cours de la crise sanitaire Covid-19 sont désormais résiduelles ;
- des litiges relatifs à des cas particuliers.

L'évaluation des risques liés à ces procédures est réalisée conjointement par les directions juridiques et financières du Groupe et des Business Lines. L'analyse de risque réalisée tient compte du stade d'avancement des dossiers, des demandes formulées et arguments avancés par les deux parties, des pièces produites (ou non), ainsi que de l'aléa judiciaire. Un provisionnement est comptabilisé lorsque l'analyse permet d'évaluer de manière raisonnable un risque de sortie de trésorerie.

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

(en milliers d'euros)	Litiges liés aux activités touristiques	Litiges liés aux activités immobilières	Litiges sociaux individuels	Total des litiges
Solde des provisions au 30 septembre 2024	2 738	1 501	1 319	5 558
Nouveaux litiges	2 166	25	1 024	3 215
Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice (utilisées)	-374	-376	-429	-1 179
Reprises non utilisées	-323	-230		-553
Reclassement et variations de périmètre	25		370	395
Solde des provisions au 30 Septembre 2025	4 232	920	2 284	7 436

Note 25 – Dettes financières

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Dettes financières à long terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	48 197	38 006
Crédits d'accompagnement	0	287
Autres dettes financières	677	601
Sous-total part à long terme	48 874	38 894
Dettes financières à court terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 381	14 954
Crédits d'accompagnement	511	0
Sous-total part à court terme	2 892	14 954
Total	51 766	53 848

Tableau de variation des Dettes Financières

En milliers d'euros	30/09/2024	Augmentations	Diminutions	Autres variations non cash	30/09/2025
Autres dettes financières	53 602	260 345	-262 371	51	51 627
Intérêts courus	246	0	-55	-52	139
Total Dettes Financières	53 848	260 345	-262 426	-1	51 766

Au cours de l'exercice 2024/2025, dans le cadre de la ligne de crédit revolving souscrite le 23 juillet 2024, le Groupe a effectué des tirages pour un montant cumulé de 260 000 milliers d'euros. Ceux-ci ont été intégralement remboursés sur la période. Par conséquent, au 30 septembre 2025, la ligne n'est pas tirée et est présentée pour son intégralité en engagement reçu au hors bilan.

Détail des principales lignes d'endettement :

(en milliers d'euros)	Devise	Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû au 30/09/2025	Taux
<u>Emprunts auprès des établissements de crédit</u>					
SNC Sud-Ouest Cottages	EUR	31/07/2024	31/07/2031	37 055	4,85%
Avoriaz Hermine Loisirs	EUR	27/01/2025	31/01/2028	12 500	Euribor 3 mois + 2,00%
Total				49 555	
<u>Crédits d'accompagnement</u>					
: Senioriales du Tampon	EUR	01/01/2023	31/12/2025	511	Euribor 3 mois + 1,80%
Total				511	
TOTAL				50 066	

Ventilation par échéance :

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

Echéances	Solde (en milliers d'euros) au	
	30/09/2025	30/09/2024
Dettes à moins d'1 an	2 892 (1)	14 954
Dettes entre 1 an et 2 ans	2 325	2 432
Dettes entre 2 et 3 ans	14 484 (2)	1 989
Dettes entre 3 et 4 ans	2 215	2 766
Dettes entre 4 et 5 ans	2 244	2 125
Dettes à plus de 5 ans	27 606 (3)	29 582
TOTAL	51 766	53 848

(1) dont 1 825 milliers d'euros liés à l'emprunt SOCFIM de la SNC Sud-Ouest Cottages.

(2) dont 12 340 milliers d'euros liés à l'emprunt BNP Paribas de la SNC Avoriaz Hermine Loisirs.

(3) dont 26 930 milliers d'euros liés à l'emprunt SOCFIM de la SNC Sud-Ouest Cottages.

PRINCIPES COMPTABLES

Les instruments financiers sont enregistrés comptablement conformément à la norme IFRS 9 – *Instruments Financiers*. Ils sont constitués essentiellement :

- des **dépôts de garantie** versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux fournisseurs ;
- des **titres de participation** de sociétés **non consolidées** pour lesquelles le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs ne détient pas le contrôle et n'exerce pas d'influence notable ;
- des **comptes courants** vis-à-vis de parties liées du Groupe ou de partenaires. Ces comptes courants ne sont pas composés de positions liquides à moins de 30 jours et à ce titre ne répondent pas à la définition de cash and cash équivalent en accord avec IAS 7 – Etat des Flux de Trésorerie ;
- des **prêts « Propriétés Pierre & Vacances »** qui sont accordés à des propriétaires individuels dans le cadre du financement de l'acquisition de leur bien pris à bail par le Groupe ;
- des **instruments dérivés de couverture** souscrits par le Groupe. Ils sont enregistrés à leur juste-valeur qui a été déterminée à l'aide de techniques de valorisation dont les paramètres significatifs sont observables sur les marchés, directement ou indirectement. Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur. La valeur de marché est établie sur la base des données de marché et est confirmée par des cotations d'établissements financiers.

Couverture de taux d'intérêt

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

Le Groupe applique la comptabilité de couverture de flux de trésorerie si :

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

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

Hiérarchie de juste-valeur

Le Groupe classe les techniques de valorisation de ses instruments financiers comptabilisés à la juste-valeur conformément à la classification prévue par la norme IFRS 13 – *Juste valeur* :

- Niveau 1 – référence à un prix coté sur un marché actif pour un instrument similaire, sans ajustement ;
- Niveau 2 – technique de valorisation utilisant uniquement des données observables sur un marché actif pour un instrument similaire ;
- Niveau 3 – technique de valorisation utilisant principalement des données non observables.

26.1. Actifs financiers courants et non courants

(en milliers d'euros)	30/09/2024	Augmentations	Diminutions	Autres variations non cash	30/09/2025
Prêts et dépôts de garantie	48 978	2 319	-18 867	522	32 952
Dépréciations	-4 371	0	0	-101	-4 472
Titres de participation non consolidés	788	0	0	6	794
Total Actifs financiers non courants	45 395	2 319	-18 867	427	29 274
Comptes courants externes	18 319	1 243	-7 437	-196	11 929
Prêts « Propriété Pierre & Vacances »*	6 833	0	-1 130	0	5 703
Instruments dérivés de couverture	25	0	0	-25	0
Total Actifs financiers courants	25 177	1 243	-8 567	-221	17 632

*La variation des prêts « Propriété Pierre & Vacances » est présentée au sein du besoin en fonds de roulement dans le tableau des flux de trésorerie.

Le Groupe s'est assuré du caractère recouvrable de la valeur nette comptable de ces actifs financiers.

26.2 – Passifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2024	Augmentations	Diminutions	Autres variations non cash	30/09/2025
Comptes courants externes	5 548	560	-229	-77	5 802
Instruments dérivés de couverture	0	0	0	76	76
Total Passifs financiers courants	5 548	560	-229	-1	5 878

26.3 – Hiérarchie de juste valeur

Le tableau ci-dessous présente le détail des actifs et passifs comptabilisés à la juste-valeur du Groupe :

(en milliers d'euros)	Méthode d'évaluation	Niveau	30/09/2025	30/09/2024
ACTIFS				
Titres de participation non consolidés	Juste-valeur par autres éléments du résultat global	3	794	788
Instruments dérivés de couverture	Juste-valeur par autres éléments du résultat global (cash-flow hedge)	2	0	25
PASSIFS				
Instruments dérivés de couverture	Juste-valeur par autres éléments du résultat global (cash-flow hedge)	2	76	0

Note 27 – Risques de marché

Gestion de la trésorerie

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

Risque de contrepartie

Les opérations de placement du Groupe sont réalisées avec des établissements bancaires de premier plan autorisés. Le Groupe considère qu'il n'est pas soumis à une concentration du risque de contrepartie compte tenu de la multiplicité de ses contreparties.

Risque de crédit

L'activité touristique du Groupe présente un risque d'impayés clients faible car plus de 75% du chiffre d'affaires est réalisé par la vente directe. Dans ce mode de commercialisation, le paiement de la prestation s'effectue avant sa consommation.

Pour la vente indirecte, la politique du Groupe consiste à travailler avec les acteurs majeurs du marché, à diversifier son portefeuille de tour-opérateurs et d'agences de voyages et à vérifier la solvabilité de ces contreparties.

Gestion du capital

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

Risque de liquidité

Au 30 septembre 2025, la trésorerie nette du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs s'élève à 97 736 milliers d'euros et ses principaux engagements de financement ne sont pas tirés ; en conséquence, le Groupe considère que son risque de liquidité est faible.

L'échéancier des actifs et passifs liés aux activités de financement au 30 septembre 2025, s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2025	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	50 578	2 381	21 268	26 929
Autres dettes financières	1 188	511	-	677
Dettes financières brutes (A)	51 766	2 892	21 268	27 606
Equivalents de trésorerie	5 000	-5 000	-	-
Trésorerie active	92 736	-92 736	-	-
Trésorerie (B)	97 736	97 736	-	-
Endettement financier net (A)-(B)	-45 970	-94 844	21 268	27 606

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

Le contrat régissant la principale ligne de crédit de 205 millions d'euros (dont les caractéristiques sont détaillées en note 28) 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 ajusté⁴, un second comparant la dette du Groupe auquel on ajoute 5 fois la valeur

⁴ EBITDA ajusté = résultat opérationnel courant issu du Reporting opérationnel (résultat opérationnel consolidé avant autres produits et charges opérationnels non courants, hors incidence des normes IFRS 11 et IFRS 16), retraité des provisions et dotations nettes aux amortissements sur actifs opérationnels immobilisés. L'EBITDA ajusté s'entend en ce compris le bénéfice de l'économie de loyers réalisée par le projet Villages Nature au résultat des accords conclus en mars 2022, d'un montant de 10,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2022/23, de 14,6 millions d'euros au titre de l'exercice 2023/24, de 12,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2024/25 et de 4,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2025/26.

des loyers propriétaires avec l'EBITDAR⁵ ajusté, un troisième vérifiant un minimum de trésorerie et un dernier vérifiant un maximum de CAPEX par an. Au 30 septembre 2025, ces covenants sont respectés.

Le contrat de dette immobilière de la SNC Sud-Ouest Cottages bénéficie également de covenants relatifs à la situation financière de la SNC. Un ratio classique de LTV (Loan To Value) comparant la valeur de la dette et la juste-valeur de l'actif financé ainsi que deux ratios relatifs aux flux financiers prospectifs de la structure (comparaison entre les loyers et les frais financiers du prêt). Les ratios sont calculés chaque 31 décembre. Au 31 décembre 2024, dernière date de calcul, ces covenants étaient respectés.

Au 30 septembre 2025, les flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours des dettes financières par date de maturité sont les suivants :

	30/09/2025	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours de dettes financières	10 422	2 385	8 037	-

Note : l'Euribor 3M du 30/09/2025 a été retenu dans le calcul. Il s'agit du taux d'intérêt appliqué sur le dernier trimestre de l'exercice 24/25.

Risque de taux

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

Au 30 septembre 2025, l'échéancier des actifs et des dettes financiers se décompose comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2025	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> à 5 ans
Emprunts - taux fixe	50 436	2 239	21 268	26 929
Emprunts - taux variables	511	511	-	-
Dépôts de garantie reçus	677	-	-	677
Instruments dérivés de couverture	76	76	-	-
Comptes courants externes	5 802	5 802	-	-
Intérêts courus non échus	142	142	-	-
Passifs financiers	57 644	8 770	21 268	27 606
Prêts - taux fixe	5 555	5 555	-	-
Comptes courants externes	11 929	11 929	-	-
Prêts « Propriété Pierre & Vacances »	5 703	5 703	-	-
Equivalents de trésorerie - taux variables	5 000	5 000	-	-
Actifs financiers	28 187	22 632	-	-
Position nette	29 457	-29 457	21 268	27 606

Compte tenu de l'environnement incertain actuel sur les taux d'intérêt, le Groupe a privilégié les dettes à taux fixe pour ses nouvelles dettes ou a couvert ses dettes à taux variable par la mise en place d'instruments de couverture

⁵ EBITDAR ajusté = EBITDA ajusté retraité des loyers propriétaires.

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

(en milliers d'euros)	Date échéance	Prime initiale	30/09/2025		30/09/2024	
			Notionnel	Juste valeur	Notionnel	Juste valeur
Options de taux affectées en couverture de la dette	31/01/2025	87	-	-	12 500	25
Swap de taux affecté en couverture de la dette	31/01/2028		12 500	-76	-	-
TOTAL DERIVES		87	12 500	-76	12 500	25

Risque de change

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

Note 28 – Engagements hors bilan

PRINCIPES COMPTABLES

Les engagements donnés et reçus par le Groupe correspondent à des obligations contractuelles non encore réalisées et subordonnées à la réalisation de conditions ou d'opérations ultérieures.

Les engagements hors bilan du Groupe se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	Échéances			30/09/2025	30/09/2024
	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans		
Sûretés bancaires	0	121 280	42 658	163 938	163 938
Autres engagements donnés	896	18 981	87 809	107 686	100 330
Engagements donnés	896	140 261	130 467	271 624	264 268
Garanties d'achèvement	8 979	0	0	8 979	9 980
Engagements de financement reçus	0	210 489	0	210 489	210 713
Autres engagements reçus	85 119	133	1 297	86 549	78 274
Engagements reçus	94 098	210 622	1 297	306 017	298 967

Engagements donnés :

Les **sûretés bancaires** sont constituées des engagements suivants :

- Nantissement de premier rang sur un compte-titres donné par CP Holding SAS à Natixis, comprenant des actions de CP Resorts Exploitation France et CP Europe BV, garantissant la ligne de crédit renouvelable de 205 millions d'euros. La valeur dudit nantissement est de 103 808 milliers d'euros et correspond à la valeur comptable des titres ;
- Nantissement de droit néerlandais de premier rang sur les actions de CP Holding Belgique SAS, CP NL Holding B.V. et CP Germany Holding B.V. donné par CP Europe NV à Natixis, garantissant la facilité de crédit renouvelable de 205 millions d'euros. La valeur dudit nantissement est de 72 milliers d'euros et correspond à la valeur comptable des titres ;
- Hypothèque donnée par la SNC Sud-Ouest Cottages à SOCFIM en garantie du remboursement du prêt de 38 780 milliers d'euros, du paiement de tous intérêts, frais et accessoires, et d'une manière générale de l'exécution de toutes les obligations incombant à SO Cottages en vertu dudit Prêt. L'hypothèque est à

concurrence de 38 780 milliers d'euros en principal, plus tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 10 % du principal, soit un total de 42 658 milliers d'euros (se référer à la note 25 pour le détail de cette ligne d'emprunt) ;

- Hypothèque donnée par la SNC Avoriaz Hermine Loisirs à BNP en garantie du remboursement du prêt de 12 500 milliers d'euros, du paiement de tous intérêts, frais et accessoires. L'hypothèque est à concurrence de 12 500 milliers d'euros en principal, plus tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 20 % du principal, soit un total de 15 000 milliers d'euros (se référer à la note 25 pour le détail de cette ligne d'emprunt).
- Hypothèque donnée par Senioriales du Tampon à CEPAC en garantie du remboursement du prêt de 2 000 milliers d'euros, du paiement de tous intérêts, frais et accessoires. L'hypothèque est à concurrence de 2 000 milliers d'euros en principal, plus tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 20 % du principal.

Les **autres engagements donnés** sont principalement composés des engagements suivants :

- Villages Nature Tourisme SAS a conclu un contrat de concession avec Société Géothermale de Val d'Europe pour la construction et l'exploitation d'un réseau de géothermie. Dans le cadre de ce contrat, Villages Nature Tourisme SAS s'est engagée à verser une indemnité de 19 772 milliers d'euros en cas de résiliation anticipée du contrat. Pierres et Vacances SA s'est porté caution solidaire de Villages Nature Tourisme au profit de Société Géothermale de Val d'Europe en garantie du paiement par Villages Nature Tourisme SAS des sommes dues au titre de l'indemnité de résiliation ;
- Une garantie à première demande de droit français émise par Pierre et Vacances S.A. dans le cadre du projet Eiffel et garantissant toutes les obligations de construction et d'aménagement du Preneur dans le cadre du programme de construction et de rénovation des installations centrales pour un montant maximum de 10 583 milliers d'euros (hors TVA) (120% du montant de l'investissement) ;
- Une garantie autonome à première demande d'un montant de 13 000 milliers d'euros consentie par Pierre et Vacances S.A. en faveur du Bailleur, à savoir la SCI Nature Equipements 1, pour garantir le paiement de la Créance de Loyer Reporté pendant la durée du Bail. Cette créance résulte de la conclusion d'un avenant au bail du 23 mai 2014 comprenant le réaménagement de certains termes et conditions dudit bail dont notamment des reports de loyer consentis par le Bailleur.
- De garanties autonomes à première demande d'un montant de 18 305 milliers d'euros consentie par Pierre et Vacances dans le cadre de contrats de cession d'actions (« Share Purchase Agreement ») conclus entre Pierre et Vacances Transactions, en qualité de Vendeur, et la société De Haan Invest SA, en qualité d'Acquéreur d'une part et Pierre et Vacances Transactions, en qualité de Vendeur, et la société De Haan Vakantiehuizen SA, en qualité d'Acquéreur d'autre part.

Engagements reçus :

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

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

(en milliers d'euros)	Devise	Date de souscription	Date d'échéance	Engagement au 30/09/2025	Taux	Autres coûts liés
Ligne de crédit (RCF) – Corporate	EUR	18/07/2024	18/07/2029	205 000	Euribor + 3.25%*	Commission d'utilisation de 0.10%/0.25%/0.50% et commission de non-utilisation de 1.30%
Ligne de crédit – Caixa Bank	EUR	31/03/2021	31/03/2027	4 000	Euribor 12M + 1.75%	Commission de non-utilisation de 1.25%
Ligne de crédit – Senioriales le Tampon	EUR	01/01/2023	31/12/2025	1 489	Euribor 3M + 1.80%	
TOTAL				210 489		

*La rémunération sera assujettie à partir de l'exercice 2026 à un 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.

Les autres engagements reçus correspondent principalement aux engagements octroyés par des établissements bancaires au profit des sociétés d'exploitation immobilière et touristique. Ces engagements permettent à ces dernières d'obtenir les cartes professionnelles de gestion immobilière, de transaction sur immeubles, fonds de commerce et agences de voyages, afin d'exercer leur activité réglementée. Au 30 septembre 2025, le montant de ces engagements s'élève à 84 718 milliers d'euros.

Note 29 – Transactions avec les parties liées

Les parties liées retenues par le Groupe sont :

- les membres des organes d'administration et de direction : leur rémunération et avantages assimilés sont présentés dans la note 8 ;
- les co-entreprises dont la méthode de consolidation est la mise en équivalence essentiellement composées des entités du pôle Adagio et des entreprises de co-promotions du pôle Senioriales (la liste complète de celles-ci est présentée en note 4).

Les principales transactions avec les sociétés liées regroupent :

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

Ces transactions sont conclues à des conditions normales de marché. Les transactions avec les parties liées sont détaillées comme suit :

(en milliers d'euros)	Exercice 2024/2025	Exercice 2023/2024
Chiffre d'affaires	2 774	3 769
Achats et services extérieurs	-20 745	-22 694
Autres charges et produits d'exploitation	228	-995
Résultat financier	341	-1 339

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

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Autres actifs financiers non courants	3 897	4 051
Clients et comptes rattachés	4 572	2 893
Autres actifs courants	909	838
Actifs financiers courants	9 514	15 752
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	20 277	21 948
Passifs financiers courants	5 366	4 888

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

(en milliers d'euros)	30/09/2025	30/09/2024
Engagements de loyers	142 916	144 361
Engagements donnés	142 916	144 361
Garanties d'achèvement	947	600
Engagements reçus	947	600

Note 30 – Honoraires des commissaires aux comptes

(en milliers d'euros)	EY				Grant Thornton			
	Montant		%		Montant		%	
	2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024
Certification des comptes : Commissariat aux Comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1 842	1 789	87%	84%	326	338	100%	98%
<i>Émetteur</i>	364	355	17%	17%	312	297	96%	86%
<i>Filiales intégrées globalement</i>	1 478	1 434	70%	67%	14	41	4%	12%
Certification des informations de durabilité	237		11%					
<i>Émetteur</i>	237		11%					
<i>Filiales intégrées globalement</i>								
Services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	29	333	2%	16%		7		2%
<i>Émetteur</i>	15	238	1%	11%		3		1%
<i>Filiales intégrées globalement</i>	14	95	1%	5%		4		1%
Total	2 108	2 122	100%	100%	326	345	100%	100%

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

Note 31 – Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2024/2025

Néant