

Chiffre d'affaires¹ des marques du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs en croissance de près de 5% sur les 9 premiers mois de l'exercice 2023/2024, avec une activité résiliente au 3^{ème} trimestre
(retrait conjoncturel limité à -1,7% par rapport à une base de comparaison élevée en 2023)

Confirmation des perspectives 2023/2024² :
EBITDA ajusté³ attendu supérieur ou égal à 170 millions d'euros
(ou 160 millions d'euros hors incidence de produits non-récurrents⁴),
en forte croissance par rapport à l'exercice précédent (137 millions d'euros)

- Au 3^{ème} trimestre 2023/2024, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs enregistre un chiffre d'affaires de ses activités touristiques en retrait limité (-1,7%) par rapport au 3^{ème} trimestre de l'exercice précédent, dans un contexte externe difficile pour le tourisme, en particulier en France (effets calendaires défavorables, mauvaises conditions météorologiques, effets pré-JO, conjoncture économique, sociale et politique dégradée, normalisation du marché après une année 2023 dynamisée par le rebond post-Covid ...).
Après une progression de près de 9% au 1^{er} semestre, le Groupe affiche ainsi un **chiffre d'affaires** pour l'ensemble de ses marques **en hausse de près de 5%** sur les 9 premiers mois de l'exercice.
- Compte tenu de ces performances, du niveau du portefeuille de réservations à date, et de la réalisation de son plan d'économies, le Groupe confirme sa prévision de croissance de sa rentabilité opérationnelle sur l'ensemble de l'exercice 2023/2024, **avec un EBITDA ajusté supérieur ou égal à 170 millions d'euros** (ou 160 millions d'euros hors incidence de produits non-récurrents).

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

« En dépit d'une faible dynamique sectorielle et de la combinaison de facteurs conjoncturels défavorables, notre activité affiche un retrait modéré au 3^{ème} trimestre de l'exercice, illustrant la résilience du Groupe et la pertinence de son positionnement sur un tourisme de proximité à impact positif.

Les réservations pour la saison estivale montrent une bonne dynamique de dernière minute et représentent déjà plus de 80% de l'objectif, ce qui, combiné à la bonne exécution de notre plan stratégique, nous conforte dans l'atteinte de notre prévision d'EBITDA pour l'ensemble de l'exercice, en croissance significative par rapport à la rentabilité opérationnelle enregistrée en 2023. »

1] Chiffre d'affaires

En normes IFRS, le chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre de l'exercice 2023/2024 s'établit à 421,0 millions d'euros (et à 1 199,6 millions d'euros sur les 9 premiers mois de l'exercice), **à comparer à 429,8 millions d'euros au 3^{ème} trimestre 2022/2023** (et à 1 171,6 millions d'euros sur les 9 premiers mois de l'exercice précédent).

Le Groupe commente son chiffre d'affaires et les indicateurs financiers qui y sont liés conformément à son reporting opérationnel, plus représentatif de son activité, i.e. (i) avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle et (ii) hors incidence de l'application d'IFRS 16. Un tableau de réconciliation entre le chiffre d'affaires issu du reporting opérationnel et le chiffre d'affaires en normes IFRS est présenté en fin de communiqué.

¹ Selon le Reporting Opérationnel

² Prévision annoncée par communiqué le 29 mai 2024.

³ EBITDA ajusté = résultat opérationnel courant issu du Reporting opérationnel (résultat opérationnel consolidé avant autres produits et charges opérationnels non courants, hors incidence des normes IFRS 11 et IFRS 16), retraité des provisions et dotations nettes aux amortissements sur actifs opérationnels immobilisés. L'EBITDA ajusté s'entend en ce compris le bénéfice de l'économie de loyers réalisée par le projet Villages Nature au résultat des accords signés en décembre 2022 (10,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2023, 14,5 millions d'euros au titre de l'exercice 2024, 12,4 millions d'euros au titre de l'exercice 2025 et 4,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2026).

⁴ Enregistrement au 1^{er} semestre de l'exercice 2023/24 d'un complément d'aides gouvernementales allemandes au titre de la pandémie de Covid-19 pour un montant de 10,9 millions d'euros)

Par ailleurs, le chiffre d'affaires est présenté selon les secteurs opérationnels suivants, définis conformément à la norme IFRS 8⁵, i.e. :

- **Center Parcs**, regroupant à la fois 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, l'activité immobilière en Espagne, et l'activité de la Direction de l'Asset management (en charge notamment de la relation avec les bailleurs individuels et institutionnels) ;
- **maeva.com** (inclus dans le secteur opérationnel Pierre & Vacances⁶ jusqu'au 30 septembre 2023), plateforme de distribution et services, opérant les marques maeva.com, Campings maeva, maeva Home et La France du Nord au Sud sur le marché français et la marque Vacansoleil sur les marchés européens ;
- **Adagio**, regroupant l'exploitation des résidences urbaines prises à bail par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs et confiées en mandat de gestion à la joint-venture Adagio SAS, ainsi que l'exploitation des sites directement pris à bail par la joint-venture ;
- un secteur opérationnel regroupant la **Direction des Grands Projets** (en charge de la construction et réalisation des nouveaux actifs pour le compte du Groupe en France) et **Senioriales**, filiale de promotion immobilière et d'exploitation de résidences non médicalisées pour seniors autonomes ;
- le secteur opérationnel **Corporate** regroupant essentiellement les activités de Holding.

| en m€ | 3 ^{ème} trimestre | | | 9 mois | | |
|---|----------------------------|--------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| | 23/24 | 22/23 | Evol | 23/24 | 22/23 | Evol |
| Center Parcs | 283,2 | 297,7 | -4,9% | 778,1 | 792,6 | -1,8% |
| <i>dont CA des activités touristiques</i> | 273,1 | 279,6 | -2,3% | 752,1 | 716,2 | +5,0% |
| <i>dont CA Hébergement</i> | 209,5 | 221,4 | -5,4% | 581,7 | 562,0 | +3,5% |
| P&V | 78,1 | 74,2* | +5,2% | 236,9 | 222,2* | +6,6% |
| <i>dont CA des activités touristiques</i> | 78,1 | 73,8 | +5,8% | 236,9 | 221,9 | +6,7% |
| <i>dont CA Hébergement</i> | 60,0 | 58,2 | +3,1% | 190,4 | 178,1 | +6,9% |
| Adagio | 59,1 | 66,0 | -10,4% | 164,9 | 165,3 | -0,2% |
| <i>dont CA des activités touristiques</i> | 59,1 | 66,0 | -10,4% | 164,9 | 165,3 | -0,2% |
| <i>dont CA Hébergement</i> | 53,2 | 60,0 | -11,4% | 147,9 | 149,6 | -1,2% |
| maeva.com | 10,9 | 9,3 | +17,3% | 34,8 | 30,0 | +15,9% |
| <i>dont CA des activités touristiques</i> | 10,9 | 9,3 | +17,3% | 34,8 | 30,0 | +15,9% |
| Grands Projets & Senioriales | 15,4 | 17,8 | -13,7% | 53,6 | 62,7 | -14,6% |
| Corporate | 0,0 | 0,1 | -100,0% | 0,6 | 1,1 | -51,9% |
| Total | 446,6 | 465,2 | -4,0% | 1 268,9 | 1 274,0 | -0,4% |
| CA des activités touristiques | 421,2 | 428,7 | -1,7% | 1 188,7 | 1 133,4 | +4,9% |
| <i>CA Hébergement</i> | 322,6 | 339,6 | -5,0% | 920,0 | 889,7 | +3,4% |
| <i>CA Autres activités touristiques</i> | 98,5 | 89,1 | +10,6% | 268,7 | 243,7 | +10,3% |
| CA Autres | 25,4 | 36,5 | -30,4% | 80,1 | 140,6 | -43,0% |

* retraité de l'extériorisation du secteur opérationnel maeva.com

⁵ Se reporter au Document d'Enregistrement Universel, page 186, déposé auprès de l'AMF le 21 décembre 2023 et disponible sur le site internet du groupe : www.groupepvcpc.com

⁶ Le Groupe a extériorisé le secteur opérationnel maeva.com dans un souci d'amélioration de la lisibilité de la performance de cette business line et a par conséquent retraité l'information comparative historique présentée dans ce communiqué.

Chiffre d'affaires des activités touristiques

Au 3^{ème} trimestre de l'exercice 2023/2024, le Groupe enregistre un chiffre d'affaires de ses activités touristiques en retrait modéré de -1,7%, dans un contexte conjoncturel externe compliqué, en particulier en France : météo maussade, positionnement des jours fériés et ponts moins favorables, conjoncture économique, politique et sociale tendue, ralentissement des réservations en amont des Jeux Olympiques ...

Sur les 9 premiers mois de l'exercice, l'activité des marques du Groupe progresse de près de 5%, à 1 188,7 millions d'euros.

Chiffre d'affaires Hébergement

Le chiffre d'affaires Hébergement s'élève à 920,0 millions d'euros sur les 9 premiers mois de l'exercice 2023/2024, en hausse de 3,4%, tirée à la fois par une augmentation du prix moyen de vente (+2,0%) et du nombre de nuits vendues (+1,3%).

Le taux d'occupation est en hausse de 0,2 point, à 71,1% et le RevPar⁷ progresse de 2,6%.

L'activité a décéléré au 3^{ème} trimestre de l'exercice (-5,0%) sous l'effet de plusieurs éléments conjoncturels défavorables, affectant particulièrement les marques Center Parcs et Adagio :

- **Center Parcs** : -5,4%

L'activité a été notamment pénalisée sur les Domaines français par l'indisponibilité partielle des cottages du Domaine des Hauts de Bruyères et du Domaine des Bois Francs en avril, conformément au programme de rénovation, et des décalages calendaires (ponts moins favorables et inversion des zones de vacances). Le chiffre d'affaires hébergement est en revanche en croissance pour les Domaines situés au BNG⁸.

- **Adagio** : -11,4%

Le retrait de l'activité est essentiellement imputable aux appartohotels situés en Ile de France, qui représentent plus de 50% du chiffre d'affaires de la marque au 3^{ème} trimestre. Cette baisse s'explique à la fois par le décalage calendaire de Pâques, les rénovations en cours sur certains sites, et par l'effet d'évitement de la région parisienne en amont des Jeux Olympiques (« travels bans » des entreprises, salons et événements annulés ou repoussés, arbitrages des touristes en faveur d'autres capitales).

La marque **Pierre & Vacances** affiche en revanche une hausse de son chiffre d'affaires hébergement de +3,1%.

- Le chiffre d'affaires des résidences en **France** est en légère baisse (-0,9%) sous l'effet d'une diminution⁹ du stock exploité à bail (-2,1% de nuits offertes par rapport au 3^{ème} trimestre de l'exercice précédent). A stock constant, l'activité est en progression (RevPar en hausse de +1,2%).
- Le chiffre d'affaires des résidences en **Espagne** est en croissance significative (+13,5%), bénéficiant d'une forte progression du taux d'occupation (+8,3 points).

Chiffre d'affaires des autres activités touristiques¹⁰ :

Le chiffre d'affaires des autres activités touristiques s'élève à 268,7 millions d'euros sur les 9 premiers mois de l'exercice, en croissance de 10,3%.

Au 3^{ème} trimestre de l'exercice, le chiffre d'affaires est en hausse de 10,6%, porté par :

- l'augmentation des ventes sur sites (+4,1%, avec une croissance de plus de 11% des activités de restauration et d'animation) ;
- la progression des activités de maeva.com (+17,3%), avec :
 - o une croissance de 20% de l'activité de distribution, tirée par la performance du produit camping qui profite de la relance européenne des sites web sous la bannière Vacansoleil,
 - o une hausse de 9% du pôle services, portée par le développement des activités de son réseau d'agences de locations saisonnières maeva Home.

⁷ RevPar = chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de nuits offertes

⁸ Belgique, Pays Bas, Allemagne

⁹ Baisse du stock liée au non-renouvellement de baux

¹⁰ Chiffre d'affaires lié aux activités sur sites (restauration, animations, boutiques, prestations de service...), honoraires de syndic & multipropriété, franchises et mandats de gestion, marges de commercialisation et chiffre d'affaires réalisé par la business line maeva.com

Autres chiffres d'affaires :

Sur les 9 premiers mois de l'exercice 2023/2024, le chiffre d'affaires des autres activités s'établit à 80,1 millions d'euros, dont 25,4 millions d'euros au 3^{ème} trimestre (à comparer à 36,5 millions d'euros au 3^{ème} trimestre 2022/2023, retrait sans incidence significative sur l'EBITDA).

Le chiffre d'affaires des autres activités au 3^{ème} trimestre est composé principalement :

- des opérations de rénovation de Domaines Center Parcs pour le compte des propriétaires bailleurs, pour 10,1 millions d'euros (à comparer à 18,2 millions d'euros au 3^{ème} trimestre 2022/2023).
- des Senioriales pour 7,1 millions d'euros (vs 13,8 millions d'euros au 3^{ème} trimestre 2022/2023). Pour rappel, au 1^{er} janvier 2024, le Groupe a cédé une partie du périmètre Senioriales (activités d'exploitation à bail de résidences) au Groupe ACAPACE.
- de la Direction des Grands Projets : 8,3 millions d'euros, essentiellement liés à l'extension du Domaine Villages Nature Paris (vs 4,0 millions d'euros au 3^{ème} trimestre 2022/2023).

2] Evolution des KPI opérationnels

| | RevPar | | Prix moyen de vente <i>(par nuit, pour un hébergement)</i> | | Nombre de nuits vendues | | Taux d'occupation | |
|--|-------------|--------------|---|--------------|----------------------------|--------------|-------------------|----------------|
| | € (HT) | Var % N-1 | € (HT) | Var % N-1 | Unités | Var % N-1 | % | Var pts N-1 |
| Center Parcs | 133,8 | -5,9% | 174,6 | -5,2% | 1 200 088 | -0,2% | 76,6% | -0,6 pt |
| Pierre & Vacances | 55,8 | +4,2% | 89,7 | +0,7% | 668 510 | +2,4% | 68,8% | +1,8 pts |
| Adagio | 82,6 | -11,5% | 116,9 | -4,1% | 454 687 | -7,6% | 71,3% | -6,0 pts |
| Total 3^{ème} trimestre 2023/2024 | 98,2 | -4,9% | 138,9 | -4,0% | 2 323 285 | -1,0% | 73,0% | -0,8 pt |
| Center Parcs | 123,1 | +1,5% | 168,6 | +2,5% | 3 449 069 | +1,0% | 73,0% | -0,7 pt |
| Pierre & Vacances | 70,5 | +8,9% | 116,4 | +0,6% | 1 635 421 | +6,3% | 68,0% | +4,5 pts |
| Adagio | 75,9 | -2,9% | 107,8 | +2,1% | 1 371 950 | -3,2% | 71,0% | -3,8 pts |
| Total 9 mois 2023/2024 | 98,1 | +2,6% | 142,5 | +2,0% | 6 456 440 | +1,3% | 71,1% | +0,2 pt |

3] Faits marquants du 3^{ème} trimestre 2023/2024

Comme annoncé par communiqué le 29 mai 2024, le Groupe a obtenu les accords de ses établissements prêteurs pour refinancer sa dette corporative.

Les opérations de refinancement ont été finalisées le 23 juillet avec :

- (i) le remboursement de la dette réinstallée d'un montant en principal de 303 millions d'euros et son prêt garanti par l'Etat d'un montant en principal de 25 millions d'euros en utilisant les liquidités disponibles du Groupe,
- (ii) la mise en place d'une ligne de crédit revolving (RCF) d'un montant de 205 millions d'euros, à maturité 2029.

4] Perspectives

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

Fort des performances passées et de ces perspectives d'activité, qui montrent la résilience du Groupe dans un environnement perturbé, ainsi que la pertinence de la proposition d'offre de proximité de ses marques, le Groupe confirme sa prévision d'EBITDA à 170 millions d'euros pour l'exercice 2023/2024 (ou 160 millions d'euros hors incidence de produits non-récurrents), en forte progression par rapport à l'exercice précédent (137 millions d'euros).

5] Tableau de réconciliation entre le chiffre d'affaires issu du reporting opérationnel et le chiffre d'affaires en normes IFRS.

En normes IFRS, le chiffre d'affaires des 9 premiers mois de l'exercice 2023/2024 s'élève à 1 199,6 millions d'euros, à comparer à 1 171,6 millions d'euros en 2022/2023, soit une croissance de +2,4%, 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.

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

| <i>en millions d'euros</i> | 2022/2023 <i>selon reporting opérationnel</i> | <i>Retraitement IFRS 11</i> | <i>Incidence IFRS 16</i> | 2022/2023 <i>IFRS</i> |
|----------------------------------|---|-----------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Center Parcs | 792,6 | -6,4 | -34,7 | 751,6 |
| Pierre & Vacances | 222,2 | - | - | 222,2 |
| Adagio | 165,3 | -39,7 | - | 125,6 |
| maeva.com | 30,0 | - | - | 30,0 |
| Grands Projets & Senioriales | 62,7 | -17,0 | -4,8 | 40,9 |
| Corporate | 1,1 | - | - | 1,1 |
| Total CA 9 mois 2022/2023 | 1 274,0 | -63,0 | -39,5 | 1 171,6 |

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

Incidence IFRS 16 : L'application d'IFRS 16 à compter du 1^{er} octobre 2019 conduit à annuler, dans les comptes consolidés, une quote-part du chiffre d'affaires et de la plus-value au titre des cessions réalisées dans le cadre des opérations immobilières avec des tiers (compte tenu des contrats de location détenus par le Groupe), confère ci-dessus pour l'incidence sur le chiffre d'affaires des 9 premiers mois de l'exercice.

Pour toute information :

Relations Investisseurs et Opérations Stratégiques

Emeline Lauté : +33 (0) 1 58 21 54 76
info.fin@groupepvcp.com

Relations Presse

Valérie Lauthier : +33 (0) 1 58 21 54 61
valerie.lauthier@groupepvcp.com