

- 
- Une croissance du chiffre d'affaires de 17% au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice
  - Une amélioration des performances opérationnelles non reflétées dans les résultats semestriels du fait de la saisonnalité accrue des activités touristiques
  - Une structuration et un redéploiement du développement en Chine avec le partenariat de deux Groupes publics chinois.
- 

## I. Principaux faits marquants du 1<sup>er</sup> semestre 2018/2019

### Opérations sur le capital

Le 21 décembre 2018, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (S.I.T.I.)<sup>1</sup> a acquis la totalité de la participation détenue par HNA Tourism Group dans la Société Pierre et Vacances S.A., soit 10,00% du capital et 13,50% des droits de vote nets de la Société<sup>2</sup>.

Cette acquisition met fin à l'ensemble des liens capitalistiques et commerciaux entre HNA Tourism et Pierre & Vacances-Center Parcs.

### Opération de croissance externe

Le 16 janvier 2019, le Groupe a annoncé l'acquisition du fonds de commerce de la start-up française RendezvousCheznous.com, une marketplace lancée en 2014, qui met en relation les vacanciers avec les hôtes locaux pour des expériences authentiques. Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de la marque Pierre & Vacances d'enrichir son offre en proposant à ses clients une expérience de vacances immersive et des séjours expérientiels.

### Ouverture du Center Parcs Allgau en octobre 2018

Après une période d'ouverture affectée par une succession d'intempéries, le Domaine connaît un grand succès commercial, confirmé par le portefeuille de réservations à date.

### Projet de Center Parcs à Roybon

Le 21 novembre 2018, le Conseil d'Etat a validé le pourvoi du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs en cassant l'arrêt par lequel la Cour Administrative d'Appel de Lyon avait annulé l'autorisation loi sur l'eau et a renvoyé le dossier à cette même Cour.

Le 21 mai 2019, la Cour Administrative d'appel de Lyon a ordonné de procéder à une expertise sur la superficie des zones humides impactées par le projet et sur celles proposées en compensation. Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est confiant sur les futures conclusions de cette expertise qui devraient apporter des réponses techniques positives aux interrogations de la Cour Administrative d'Appel.

---

<sup>1</sup> Société anonyme contrôlée par la société SITI « R », elle-même contrôlée par M. Gérard Brémond, Président du conseil d'administration de Pierre et Vacances S.A.

<sup>2</sup> Sur la base de 9 804 565 actions et 14 516 853 droits de vote nets en circulation au 30 novembre 2018.

## II. Activité et résultats<sup>3</sup> du 1<sup>er</sup> semestre 2018/2019 (1<sup>er</sup> octobre 2018 au 31 mars 2019)

### 2.1 Chiffre d'affaires

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2018, le Groupe applique la nouvelle norme « IFRS 15 – Reconnaissance du revenu ». Il résulte de l'application de cette norme une forte croissance du chiffre d'affaires au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2018/2019, liée principalement à la signature d'opérations de cession/rénovation de Center Parcs pour lesquelles le Groupe a été qualifié de « principal » au sens de la norme IFRS 15 (pour plus de détails, se reporter au communiqué relatif au chiffre d'affaires semestriel disponible sur le site du Groupe : [www.groupepvcp.com](http://www.groupepvcp.com)).

en millions d'euros	2018/2019	2017/2018 Pro-forma IFRS 15	Evolutions	Evolutions à données comparables (*)	2017/2018 Publié (avant IFRS 15) selon reporting opérationnel
	selon reporting opérationnel	selon reporting opérationnel			
<b>Tourisme</b>	<b>543,5</b>	<b>529,8</b>	<b>+2,6%</b>		570,1
- Pierre & Vacances Tourisme Europe	243,5	238,1	+2,3%		276,6
- Center Parcs Europe (**)	299,9	291,8	+2,8%		293,4
<b>dont chiffre d'affaires de location</b>	<b>367,6</b>	<b>357,1</b>	<b>+2,9%</b>	<b>+4,2%</b>	357,1
- Pierre & Vacances Tourisme Europe	170,1	166,1	+2,4%	+5,1%	166,1
- Center Parcs Europe (**)	197,5	190,9	+3,4%	+3,4%	190,9
<b>Immobilier</b>	<b>194,7</b>	<b>100,0</b>	<b>+94,6%</b>		84,8
<b>Total 1<sup>er</sup> semestre</b>	<b>738,1</b>	<b>629,9</b>	<b>+17,2%</b>		654,8

(\*) Retraitement de l'incidence :

- du décalage, de mars en 2018 à avril en 2019, de vacances scolaires de certaines clientèles étrangères (allemandes, belges et espagnoles notamment) ;  
- sur le pôle PVTÉ, de la réduction nette du parc exploité (désengagements de sites déficitaires et non-renouvellements de baux) ;  
- sur le pôle CPE, de la croissance nette du parc exploité, lié à l'ouverture du nouveau Center Parcs d'Allgau et liée à l'annualisation du stock sur le Domaine Center Parcs Ardennen au 1<sup>er</sup> trimestre. Ces effets sont partiellement compensés par l'incidence de la fermeture du Center Parcs de l'Ailette dans le cadre de travaux de rénovation.

(\*\*) Y compris Villages Nature Paris (11,1 M€ sur le semestre dont 8,7 M€ de chiffre d'affaires de location).

- **Le chiffre d'affaires touristique** du Groupe au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2018/2019 s'élève à 543,5 millions d'euros, **en croissance de +2,6% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2017/2018**.

**Le chiffre d'affaires de location** s'élève à 367,6 millions d'euros, **en progression de +4,2% à données comparables** (i.e. hors incidence des effets offre et du décalage des vacances scolaires) :

- **Pierre & Vacances Tourisme Europe** affiche une **croissance de +5,1%**, bénéficiant à l'ensemble des destinations : +6,1% sur la destination montagne (avec un taux d'occupation moyen de 90% sur le semestre), +5,0% sur les résidences urbaines, et +3,4% sur les destinations mer (croissance tant en France métropolitaine qu'en Espagne).
- **Center Parcs Europe** délivre une **croissance de +3,4%**, répartie entre +2,5% pour les Domaines belges, allemands et néerlandais (avec de belles performances des parcs récemment rénovés aux Pays Bas) et +4,8% pour les Domaines français, bénéficiant du succès de Villages Nature Paris.

**Le chiffre d'affaires des autres activités touristiques progresse de +1,8%**, avec une croissance de +2,1% sur Pierre & Vacances Tourisme Europe et de +1,6% pour Center Parcs Europe.

<sup>3</sup> La norme IFRS 11 « Partenariats » entraîne la consolidation des co-entreprises (partenariats Adagio et Villages Nature Paris principalement) selon la méthode de la mise en équivalence et non plus de l'intégration proportionnelle. 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.

Les éléments de compte de résultat et les indicateurs commerciaux commentés ci-après sont issus du reporting opérationnel. Des tableaux de réconciliation avec les comptes de résultat IFRS sont présentés au paragraphe 1.4.

- **Le chiffre d'affaires du développement immobilier** au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2018/2019 s'élève à 194,7 millions d'euros, à comparer à 100,0 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2017/2018. Il résulte principalement de la contribution des opérations de cession-rénovation de Domaines Center Parcs (127,5 millions d'euros) et des résidences Senioriales (35,0 millions d'euros).

**Les réservations immobilières** enregistrées au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice représentent un volume d'affaires de 177,9 millions d'euros, contre 164,5 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent.

## 2.2 Résultats

La saisonnalité des activités du Groupe au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice et la comptabilisation linéaire des charges conduisent structurellement à un résultat opérationnel déficitaire sur la période.

Les résultats du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2018/2019 ne reflètent pas l'amélioration des performances du Groupe du fait de la saisonnalité des activités touristiques, celle-ci étant accentuée sur le 1<sup>er</sup> semestre par le décalage des vacances de printemps et la montée en puissance de nouvelles destinations balnéaires et du Center Parcs Allgau.

en millions d'euros	S1 2018/19	S1 2017/18	Evolution corrigée ROC Tourisme
Chiffre d'affaires	738,1	629,9*	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>-111,6</b>	<b>-94,9</b>	+3,5%
<b>Tourisme</b>	<b>-104,3</b>	<b>-86,4</b>	
Hors Villages Nature Paris	-98,5	-78,0	
Villages Nature Paris	-5,8	-8,4	
<b>Immobilier</b>	<b>-7,3</b>	<b>-8,5</b>	
Résultat financier	-10,2	-9,2	
Autres charges et produits nets d'impôts	-3,4	-1,1	
QP de résultat des sociétés mises en équivalence	-1,3	0,2	
Impôts	5,4	1,6	
<b>Résultat net</b>	<b>-121,1</b>	<b>-103,5</b>	
<i>Part du Groupe</i>	-121,1	-103,5	
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	0,0	0,0	

\* Chiffre d'affaires proforma IFRS15

- **Le résultat opérationnel courant des activités touristiques** ressort à -104,3 millions d'euros (vs. -86,4 millions au 1<sup>er</sup> semestre 2017/2018).

Il est pénalisé sur le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2018/2019 par l'**accentuation d'effets saisonniers/temporaires** (-21 millions d'euros), notamment :

- le décalage des vacances de printemps de certaines clientèles étrangères (manque à gagner plus que compensé par un effet report sur le mois d'avril) ;
- le développement des nouvelles destinations en Espagne et de maeva.com, ainsi que du nouveau Center Parcs d'Allgau, les contributions étant attendues positives sur l'ensemble de l'exercice.

**Hors prise en compte de cet effet, le résultat opérationnel courant des activités touristiques est en croissance de +3,5% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent**, générée principalement par la progression de l'activité à données comparables (+8 millions d'euros), nette de l'inflation sur les charges (estimée à -5 millions d'euros).

- **Le résultat opérationnel courant des activités immobilières** s'établit à -7,3 millions d'euros (vs. -8,5 millions au 1<sup>er</sup> semestre 2017/2018).

La contribution des activités immobilières bénéficie de la signature sur le semestre des opérations de cession-rénovation de Domaines Center Parcs pour un montant de 20 millions d'euros.

En revanche, le résultat immobilier est affecté par des coûts complémentaires sur le Domaine d'Allgau (-13 millions d'euros) consécutifs notamment à :

- une succession d'intempéries (tempête, neige, inondations...) qui ont retardé l'exécution des travaux de finition pendant le 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice avec pour conséquence le décalage de la livraison d'un certain nombre de cottages et du spa, et conduit à la refonte du paysager ;
- des problèmes techniques à la mise en exploitation du Domaine sur les réseaux de chaleur et le déploiement de la fibre optique.

A noter également une contribution temporairement négative des Senioriales sur le semestre (-5 millions d'euros), liée à un décalage d'opérations au 2<sup>ème</sup> semestre, une contribution positive étant attendue sur l'exercice.

- **Les charges financières nettes** s'élèvent à -10,2 millions d'euros, en augmentation par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2017/2018 du fait notamment de l'annualisation de la charge d'intérêts sur un Euro PP émis en février 2018.
- **Les autres charges et produits nets d'impôts** intègrent principalement des coûts de restructuration et de désengagement de sites.
- **Le résultat net** est de - 121,1 millions d'euros, vs. - 103,5 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2017/2018, essentiellement du fait de la saisonnalité accrue des activités touristiques.

## 2.3 Endettement net

**Rappel :** la saisonnalité des activités touristiques au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice conduit structurellement à une dette nette au 31 mars supérieure à celle du 30 septembre.

<i>en millions d'euros</i>	<b>31/03/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Endettement brut	349,3	354,9
Trésorerie (nette des découverts / revolving tirés)	-6,6	-107,3
<b>Endettement net</b>	<b>342,7</b>	<b>247,7</b>
<b>dont dette bancaire/ obligataire nette</b>	<b>245,0</b>	<b>148,8</b>
<i>dont engagements de loyers - Equipements Ailette</i>	97,6	98,9

Le Groupe dispose, au 31 mars 2019, d'une ligne revolving de 200 millions d'euros contractée le 14 mars 2016 (échéance 2021), ainsi que de 5 lignes de crédit confirmées pour un montant total de 39 millions d'euros.

**Au 31 mars 2019, aucune de ces lignes n'est utilisée, reflétant le maintien d'un niveau élevé de liquidité.**

### III. Perspectives

#### 3.1 Activité au 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2018/2019

Au 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2018/2019, compte tenu du portefeuille de réservations à date, le Groupe anticipe un chiffre d'affaires touristique en croissance à données comparables par rapport à l'exercice précédent.

Le chiffre d'affaires immobilier du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2018/2019 devrait être comparable à celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017/2018.

#### 3.2 Accords stratégiques en Chine

Afin de structurer et de renforcer les moyens de son développement en Chine, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs finalise des accords de partenariat avec deux nouveaux partenaires chinois, leaders dans leurs secteurs :

- une banque publique d'investissement qui détiendra 44% de la joint-venture chinoise support de nos activités en Chine,
- une entreprise publique de construction pour 12%,
- Pierre & Vacances-Center Parcs à hauteur de 44%.

En outre, ces deux partenaires constituent un véhicule d'investissement immobilier de type foncière qui financera des projets conçus, construits et gérés sous le pilotage des équipes de la joint-venture et de Pierre & Vacances-Center Parcs.

Les informations sur ces deux partenaires seront communiquées dès que les formalités administratives chinoises en cours seront achevées.

A ce jour, 10 projets, inspirés des concepts de Center Parcs et de Pierre et Vacances, sont en cours de construction ou d'études opérationnelles.

#### 3.3 Stratégie du Groupe et perspectives de résultats 2018/2019

Le 22 novembre 2018, le Groupe a présenté son plan stratégique à horizon 2022, avec pour objectif prioritaire un **retour à une rentabilité durable** et la distribution de dividendes.

Les performances des activités touristiques réalisées sur le 1<sup>er</sup> semestre sont en ligne avec les objectifs annoncés.

Les programmes de rénovation et de montée en gamme des parcs touristiques des différentes marques s'exécutent conformément au calendrier prévisionnel.

Par ailleurs, nombre de pistes d'économies sont en phase de mise en exécution, avec des premiers résultats attendus dès les exercices 2018/2019 (5 millions d'euros) et 2020 (10 millions d'euros).

**A date, compte tenu du niveau du portefeuille de réservations touristiques et du calendrier attendu des opérations immobilières, le Groupe anticipe une progression de ses résultats sur l'ensemble de l'exercice 2018/2019.**

#### IV. Tableaux de réconciliation – Comptes de résultat IFRS

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>S1 2019</b> <b>reporting</b> <b>opérationnel</b>	Impôt sur autres ch. et produits opérationnels	Retraitements IFRS 11	<b>S1 2019</b> IFRS
Chiffre d'affaires	738,1		- 30,9	707,2
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>- 111,6</b>		<b>+4,2</b>	<b>- 107,4</b>
Autres charges et produits opérationnels	- 3,4	-0,4	0,0	- 3,9 (*)
Résultat financier	- 10,2		+1,3	- 8,9
QP résultat sociétés mises en équivalence	- 1,3		-5,9	- 7,2
Impôts sur les résultats	+ 5,4	+0,4	+0,4	+ 6,3
<b>RESULTAT NET</b>	<b>- 121,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>- 121,1</b>

(\*) brut d'impôt

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>S1 2018</b> <b>reporting</b> <b>opérationnel</b>	Impôt sur autres ch. et produits opérationnels	Retraitements IFRS 11	<b>S1 2018</b> IFRS
Chiffre d'affaires	654,8		- 40,7	614,1
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>- 94,9</b>		<b>+7,9</b>	<b>- 87,0</b>
Autres charges et produits opérationnels	- 1,1		+0,1	- 1,0 (*)
Résultat financier	- 9,2	0,0	+0,5	- 8,7
QP résultat sociétés mises en équivalence	0,2		-8,9	- 8,8
Impôts sur les résultats	1,6	0,0	+0,4	2,0
<b>RESULTAT NET</b>	<b>- 103,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>- 103,5</b>

(\*) brut d'impôt

Pour toute information :

#### Relations Investisseurs et Opérations Stratégiques

Emeline Lauté

+33 (0) 1 58 21 54 76

[info.fin@groupepvcp.com](mailto:info.fin@groupepvcp.com)

#### Relations Presse

Valérie Lauthier

+33 (0) 1 58 21 54 61

[valerie.lauthier@groupepvcp.com](mailto:valerie.lauthier@groupepvcp.com)