

## Communiqué de presse

### Résultats de l'exercice clos le 30 septembre 2012

Paris, le 5 décembre 2012

*Note : ce communiqué présente des résultats consolidés établis selon les normes IFRS, en cours d'audit par les commissaires aux comptes, et arrêtés par le Conseil d'Administration de Pierre & Vacances SA le 3 décembre 2012.*

⇒ Des activités touristiques et immobilières résilientes dans un contexte économique européen de crise,  
 ⇒ Des résultats en retrait nécessitant un plan vigoureux de réduction de coûts et d'actions commerciales avec pour objectif le retour à la rentabilité opérationnelle dès 2012/2013

## 1 Activité et résultats annuels 2011/2012 (1<sup>er</sup> octobre 2011 – 30 septembre 2012)

### 1.1. Chiffre d'affaires

<i>(en millions d'euros)</i>	2011/2012	2010/2011 à données comparables <sup>1</sup>	Évolution à données comparables	2010/2011
<b>Tourisme</b>	<b>1 107,5</b>	<b>1 122,7</b>	<b>- 1,3 %</b>	<b>1 097,0</b>
<i>dont chiffre d'affaires de location</i>	<i>731,9</i>	<i>734,4</i>	<i>- 0,3 %</i>	<i>702,9</i>
Pierre & Vacances Tourisme Europe <sup>(1)</sup>	592,7	598,4	- 0,9 %	569,9
Center Parcs Europe <sup>(2)</sup>	514,8	524,3	-1,8 %	527,1
<b>Développement immobilier</b>	<b>311,5</b>	<b>372,6</b>	<b>- 16,4 %</b>	<b>372,6</b>
<b>TOTAL EXERCICE</b>	<b>1 419,1</b>	<b>1 495,2</b>	<b>- 5,1 %</b>	<b>1 469,6</b>

(1) Pierre & Vacances Tourisme Europe regroupe les marques Pierre & Vacances, Adagio City Aparthotel, Maeva et Latitudes Hôtels.

(2) Center Parcs Europe regroupe les marques Center Parcs et Sunparks.

L'industrie du tourisme en France et en Europe a connu une année particulièrement difficile, la quasi-totalité des acteurs ayant généré des résultats déficitaires. Dans ce contexte, les activités touristiques du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ont résisté à un niveau proche de l'exercice précédent grâce à la diversité et à la qualité de son parc touristique en Europe.

➤ **Le chiffre d'affaires touristique du Groupe de l'exercice 2011/2012 s'élève à 1 107,5 millions d'euros à comparer à 1 122,7 millions d'euros en 2010/2011.**

Le chiffre d'affaires de location s'élève à 731,9 millions d'euros, quasi stable par rapport à l'exercice précédent, résultant d'une hausse des prix moyens de vente nets de 1,9% et d'une baisse du nombre de nuitées vendues de 2,2%.

#### (1) À données comparables, le chiffre d'affaires est retraité de l'incidence :

1. Pour Pierre & Vacances Tourisme Europe :
  - de l'acquisition auprès de Lamy des fonds de commerce de 31 résidences Citéa à compter du 1er juillet 2011 (soit + 28,5 millions d'euros en 2010/2011, dont + 26,6 millions d'euros de chiffre d'affaires de location),
  - du reclassement de « chiffre d'affaires de location » à « chiffre d'affaires des activités de service » des revenus des résidences Adagio gérées en mandats externes (4,9 millions d'euros).
2. Pour Center Parcs Europe :
  - de l'harmonisation, à compter du 1er octobre 2011, des taux de commissions internes sur le chiffre d'affaires des domaines Center Parcs en France, sur les taux historiquement appliqués au sein du pôle PVTE (hausse du « chiffre d'affaires de location » et diminution à due concurrence du « chiffre d'affaires des activités de service » pour 9,9 millions d'euros),
  - de l'externalisation de la restauration dans les villages Center Parcs (2,8 millions d'euros).

- **Pierre & Vacances Tourisme Europe** réalise un chiffre d'affaires de 592,7 millions d'euros, dont 404,9 millions d'euros de chiffre d'affaires de location, en progression de 0,6 % à données comparables.

La croissance des performances des résidences urbaines a permis de compenser le retrait observé sur les destinations mer et montagne du fait d'un effet offre (désengagement de l'activité hôtelière et des sites déficitaires en Italie et à la montagne) et des mauvaises conditions climatiques ayant affecté en juin et juillet les destinations Atlantique et Manche.

- **Center Parcs Europe** réalise un chiffre d'affaires de 514,8 millions d'euros, dont 327,0 millions d'euros de chiffre d'affaires de location, en retrait de 1,5 % à données comparables.

Cette évolution résulte de la baisse de l'activité des villages français, ponctuellement affectés par les rénovations des Domaines des Hauts de Bruyères et des Bois Francs.

- **Le chiffre d'affaires du développement immobilier de l'exercice 2011/2012 atteint 311,5 millions d'euros**, résultant notamment de l'opération de rénovation des Center Parcs des Hauts de Bruyères (89,2 millions d'euros), de l'extension d'Avoriaz (58,6 millions d'euros) et de la contribution des Senioriales (69,1 millions d'euros).

Les réservations immobilières enregistrées sur l'exercice représentent un chiffre d'affaires de près de 350 millions d'euros, proche de celui réalisé l'exercice précédent (374 millions d'euros) malgré un contexte de forte réduction des transactions immobilières en France.

## 1.2. Résultats annuels 2011/2012

En millions d'euros

	Exercice 2011/2012	Exercice 2010/2011 Pro-forma <sup>2</sup>
Chiffre d'affaires	1 419,1	1 469,6
<i>Tourisme</i>	1 107,5	1 097,0
<i>Développement Immobilier</i>	311,5	372,6
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>-7,0</b>	<b>28,0</b>
<i>Tourisme</i>	<i>-18,5</i>	<i>-4,1</i>
<i>Développement Immobilier</i>	<i>11,5</i>	<i>32,1</i>
Résultat financier	-18,3	-16,6
Impôts	2,6	-4,2
<b>Résultat net courant part du Groupe<sup>3</sup></b>	<b>-22,7</b>	<b>7,2</b>
Autres charges et produits opérationnels nets d'impôts <sup>4</sup>	-4,7	2,4
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>-27,4</b>	<b>9,6</b>
Dette bancaire nette <sup>5</sup>	66,8	-10,4
Fonds propres part du Groupe	450,2	488,2
<b>Ratio dette bancaire nette / Fonds propres Groupe</b>	<b>14,8%</b>	<b>N/A</b>

### 1.2.1. Résultat opérationnel courant

- **Le résultat opérationnel des activités touristiques** est de -18,5 millions d'euros, grevé par :
- l'inflation des charges (estimée à -15 millions d'euros), résultant de l'effet mécanique des indices, sur les charges de personnel et les charges de loyers notamment ;
  - l'incidence de la baisse du chiffre d'affaires de location (-2 millions d'euros)

<sup>2</sup> Ajustement sur le résultat opérationnel courant publié de -1,3 M€ (revue des modalités d'amortissement des immobilisations), soit -0,9 M€ net d'impôts, et de -5,5 M€ sur les fonds propres part du Groupe.

<sup>3</sup> Le résultat net courant part du groupe correspond au résultat opérationnel courant, au résultat financier et à l'impôt courant hors éléments exceptionnels qui sont reclassés en autres charges et produits opérationnels.

<sup>4</sup> Les autres charges et produits opérationnels nets d'impôts comprennent les éléments constitutifs du résultat qui, en raison de leur caractère non récurrent, ne sont pas considérés comme faisant partie du résultat courant (charges ou économies d'impôts non récurrentes, mise à jour de la position fiscale du Groupe, charges de restructuration...).

<sup>5</sup> endettement financier net retraité des engagements de loyers sur les équipements du Center Parcs de l'Ailette.

Par ailleurs, les économies générées dans le cadre de la mise en œuvre du plan de transformation (réduction de la charge de loyers, refonte de l'organisation et gains achats) ont été compensées pour l'essentiel par les coûts résiduels de mise en place et de déploiement de nouveaux systèmes informatiques.

- **Le résultat opérationnel des activités immobilières** s'élève à 11,5 millions d'euros, à comparer à 32,1 millions d'euros en 2010/2011. Cette évolution résulte :
  - des coûts complémentaires des travaux d'extension d'Avoriaz, qui réduisent la marge antérieurement dégagée, se traduisant par une contribution négative du programme d'environ 10 millions d'euros sur l'exercice,
  - de la baisse du chiffre d'affaires annuel liée au phasage des programmes immobiliers.

**Au total, le résultat opérationnel courant s'établit à -7,0 millions d'euros.**

### 1.2.2. Résultat net part du Groupe

- **Le résultat financier** représente une charge de 18,3 millions d'euros en 2011/2012, contre 16,6 millions d'euros en 2010/2011. Cette évolution est principalement liée à l'annualisation de la charge d'intérêts sur l'émission d'OCEANE de 115 millions d'euros réalisée en janvier 2011.
- **Les autres charges et produits opérationnels nets d'impôt** représentent une charge de 4,7 millions d'euros. Ils intègrent principalement des coûts de restructuration liés à la poursuite et au renforcement du plan de transformation (-4,1 millions d'euros nets).

**Au total, le résultat net s'établit à -27,4 millions d'euros.**

## ② Perspectives

### 2.1. Tendances de réservations touristiques

- **Sur le premier trimestre de l'exercice** (Octobre à Décembre), le niveau de réservations à date est globalement comparable à celui de l'exercice précédent.
- **Sur le deuxième trimestre de l'exercice** (Janvier à Mars), le chiffre d'affaires réservé à date est en croissance, à la fois pour **Pierre & Vacances Tourisme Europe** (près de 55 % du chiffre d'affaires réservé à date), avec de bonnes performances sur la montagne et les résidences urbaines, et pour **Center Parcs Europe** (environ 30% du chiffre d'affaires réservé à date), plus particulièrement sur les clientèles néerlandaises et allemandes.

### 2.2. Objectifs pour 2012/2013 et perspectives

Les résultats commerciaux du Groupe ont démontré la résilience des activités touristiques dans un contexte de dégradation importante de l'industrie du tourisme en Europe. Ces performances n'ont cependant pas été suffisantes alors que le plan de transformation a dégagé sur l'exercice moins d'économies qu'escompté.

Les activités immobilières ont, elles aussi, résisté dans un environnement défavorable, mais leur contribution a été affectée par les coûts complémentaires sur le programme d'Avoriaz et par la diminution du chiffre d'affaires annuel, lié au phasage des programmes immobiliers.

**Au vu des résultats du Groupe, et compte tenu de la persistance des difficultés économiques en France et en Europe, le Groupe a décidé la mise en œuvre d'une politique active d'actions commerciales et d'un plan vigoureux de réduction de coûts avec pour objectif le retour à la rentabilité opérationnelle dès 2012/2013.**

- **Le plan d'action commercial** s'articule autour de 5 axes :
  - **La simplification et la clarification de l'offre** (transfert de 40 résidences Maeva sous marque Pierre & Vacances)
  - Une **politique tarifaire adaptée** (grille de prix simplifiée, « early booking » renforcé,...)
  - **L'adaptation de la stratégie de distribution** (amélioration de l'outil de réservation, augmentation des ventes sites, optimisation de la mise en marché...),
  - Des **investissements produits ciblés** (Aquariaz à Avoriaz, Spa à Arc 1950...)
  - Le **développement d'une offre sélective** sur des marques / marchés porteurs (ouverture de Center Parcs Bostalsee en 2013 en Allemagne, livraison de 276 appartements supplémentaires à Avoriaz...).

➤ **Le plan de réduction des coûts** comporte :

- **Une diminution de 15% des coûts de siège et de 4% des coûts d'exploitation des sites, soit 35 millions d'euros d'économies pérennes, dont 25 millions d'euros dès l'exercice 2012/2013.**

Ces objectifs se traduisent par un **projet de rationalisation de l'organisation du Groupe**, actuellement en cours de discussion avec les partenaires sociaux. Ce projet concerne 195 personnes en France et en Europe, soit 2,6% des effectifs globaux du Groupe. Des mesures d'accompagnement (départ volontaire, aide au reclassement, travail à temps partiel...) seront mises en œuvre par le Groupe afin de minimiser les impacts sociaux. Ce plan s'accompagne du non-renouvellement de CDD et d'intérimaires et d'une politique rigoureuse d'évolution salariale.

- **Des actions renforcées dans le cadre de renouvellement des baux**, se traduisant dès l'exercice 2012/2013 par **8 millions d'euros** d'économies hors variation indiciaire. Cette politique devrait permettre de réduire progressivement la charge de loyers de **45 millions d'euros** d'ici à 2017 (**indexation comprise**<sup>6</sup> et hors développement de l'offre).

**Complétement aux mesures visant à la rentabilité des activités touristiques, le Groupe intensifie son développement en France, en Allemagne, en Espagne et au Maroc, avec un double objectif :**

- Elargir son parc touristique (avec notamment de grands projets tels le Center Parcs de la Vienne et Villages Nature),
- Accroître ses marges immobilières

**La prise de fonction de Françoise Gri en qualité de Directeur Général du Groupe** s'inscrit dans cette stratégie de redressement des résultats dès l'exercice 2012/2013 et de croissance de la rentabilité des activités du Groupe, pour aborder une nouvelle étape de développement, notamment à l'international.

L'information sur les résultats de l'exercice 2011/2012 comprend le présent communiqué de presse ainsi que la présentation disponible sur le site web du Groupe : [www.groupepvcp.com](http://www.groupepvcp.com)

**Pour toute information :**

**Relations Investisseurs et Opérations Stratégiques**

Emeline Lauté  
+33 (0) 1 58 21 54 76  
[infofin@fr.groupepvcp.com](mailto:infofin@fr.groupepvcp.com)

**Relations Presse**

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

<sup>6</sup> Hypothèse d'évolution de l'IRL de 2% par an