

Assemblée Générale

Exercice 2011/2012

28 février 2013



- I. **Résultats de l'exercice 2011/2012**
- II. **Objectif 2013 : retour à la profitabilité opérationnelle**
- III. **Des potentiels importants de croissance des résultats**

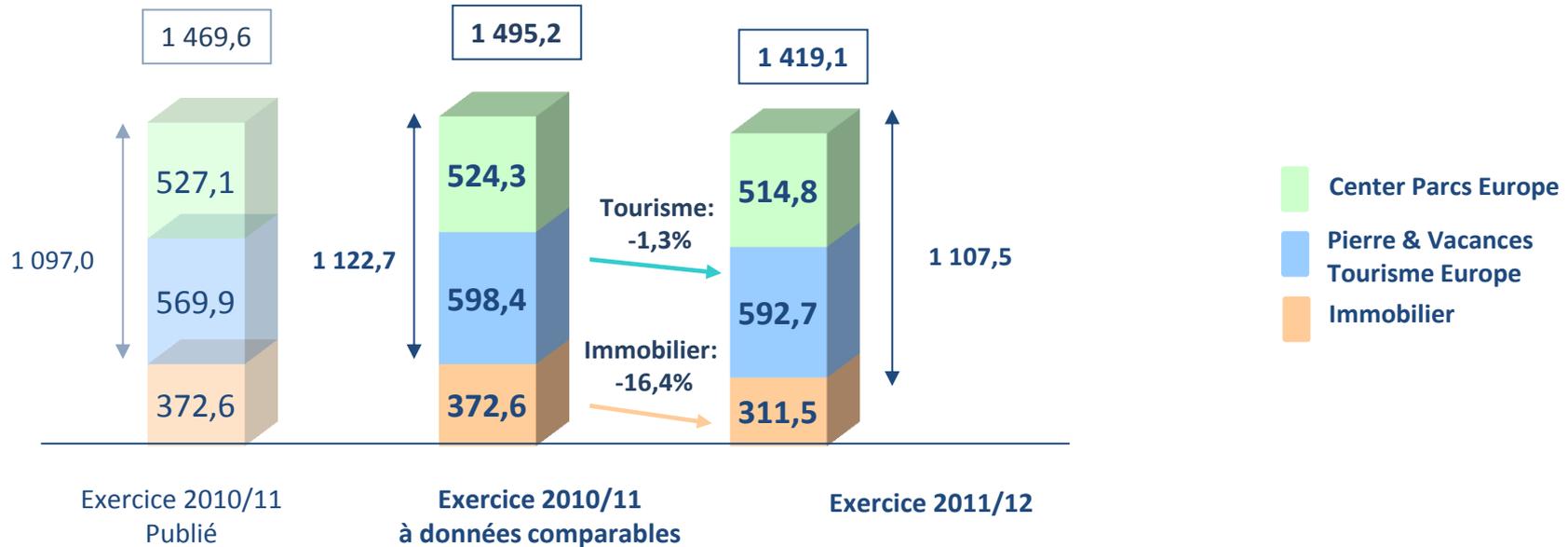


I. Résultats de l'exercice 2011/2012

Chiffre d'affaires de l'exercice 2011/2012



(en millions d'euros)



TOURISME : Résistance dans un contexte de crise

CA de location : -0,3% (PMV : +1,9% ; nuitées vendues : -2,2%)

- ✓ **Pierre & Vacances Tourisme Europe : +0,6% :**
 - bonnes performances des résidences urbaines,
 - mais moindre activité des destinations mer et montagne
- ✓ **Center Parcs Europe : -1,5% :**
 - Baisse de l'activité liée aux travaux de rénovation sur 2 villages français de Normandie et de Sologne, et sur les 7 villages aux Pays Bas, Allemagne et Belgique, propriété de Blackstone.

IMMOBILIER : Retrait lié au phasage des programmes

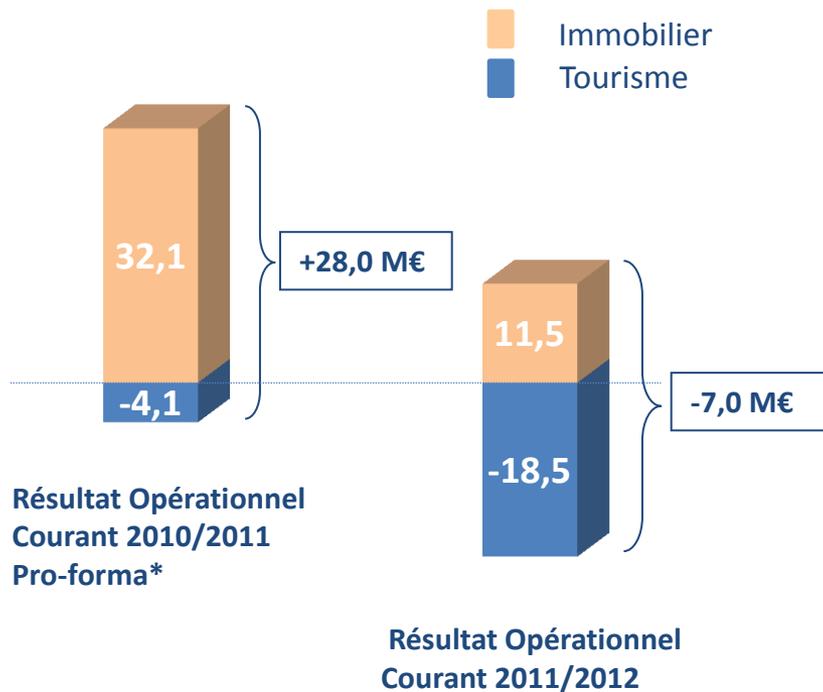
☐ Principaux programmes contributeurs :

	2011/12	2010/11
CA immobilier	311,5	372,6
dont Résidences Avoriaz	59	78
dont Rénovation CP Sologne / Normandie	89	108

Résultat opérationnel courant de l'exercice 2011/2012



(en millions d'euros)



Tourisme

- ❑ Incidence de la baisse du chiffre d'affaires de location : -2 M€
- ❑ Inflation des charges estimée à -15 M€, résultant de l'effet mécanique des indices, sur les charges de personnel et les charges de loyers notamment
- ❑ Amélioration de l'efficacité opérationnelle, mais générant des économies insuffisantes
- ❑ Des surcoûts résiduels de mise en place et de déploiement de nouveaux systèmes informatiques

Immobilier

- Diminution de 16% du chiffre d'affaires annuel, lié au phasage des programmes immobiliers
- Coûts complémentaires travaux Avoriaz (réduction de la marge antérieurement dégagée sur le programme) => contribution négative du programme d'environ 10 M€ sur l'exercice

* Ajustement sur le résultat opérationnel courant publié de -1,3 M€ (revue des modalités d'amortissement des immobilisations)

Résultat net de l'exercice 2011/2012



(en millions d'euros)

	Exercice 2011/12	Exercice 2010/11 Pro-forma (*)
Chiffre d'affaires	1 419,1	1 469,6
Résultat opérationnel courant	-7,0	28,0
Résultat financier	-18,3	-16,6
Impôts	2,6	- 4,2
Résultat net courant part du Groupe	-22,7	7,2
Autres charges et produits opérationnels nets d'impôts (**)	-4,7	2,4
Résultat net part du Groupe	-27,4	9,6

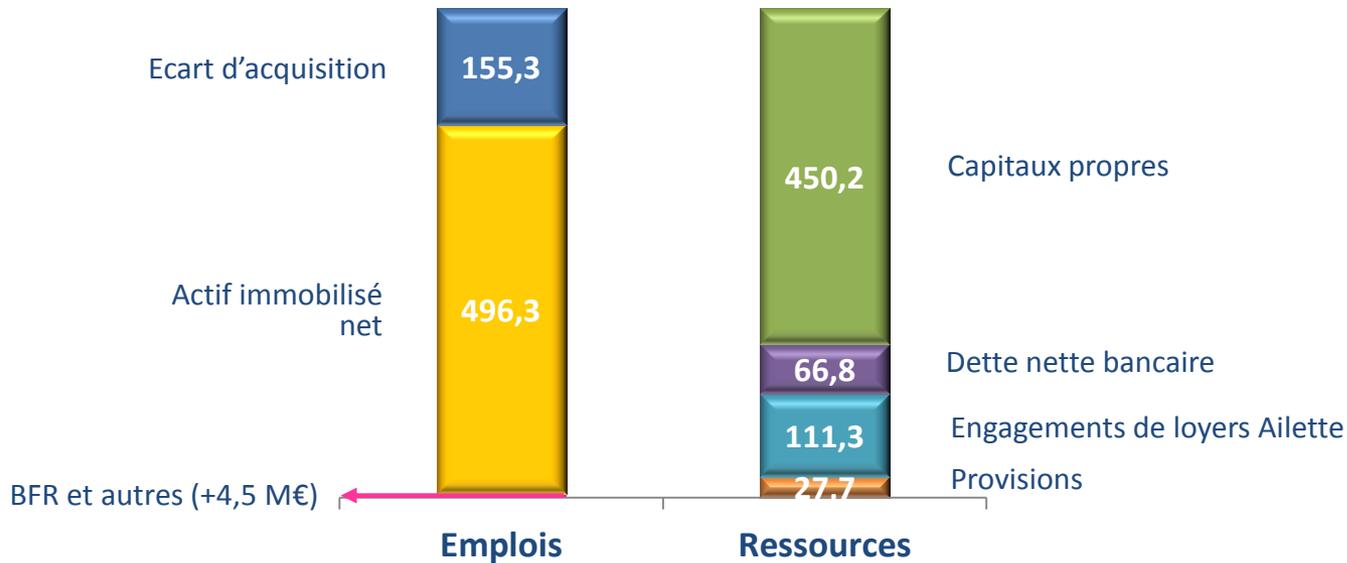
(*) Ajustement sur le résultat opérationnel courant publié de -1,3 M€ (revue des modalités d'amortissement des immobilisations), soit -0,9 M€ net d'impôts.

(**) dont 4,1 M€ de coûts de restructuration nets en 2011/2012

Structure financière au 30 septembre 2012



(En millions d'euros)



- ❑ **Un ratio “dette bancaire nette (*) / fonds propres” limité : 14,8 %**
- ❑ **Des ressources de trésorerie sécurisées :**
 - Une dette corporate refinancée, à échéance juin 2015
 - Un emprunt obligataire (OCEANE) émis en février 2011 (115 M€), à échéance octobre 2015

(*) endettement financier net retraité des engagements de loyers sur les équipements du Center Parcs de l'Ailette



II. Objectif 2013 : retour à la profitabilité opérationnelle



❑ Un contexte économique de crise

- ✓ Poursuite de la crise financière et économique européenne
- ✓ Intensification des plans de rigueur dans tous les pays européens
- ✓ Croissance faible ou récession

❑ Une dégradation des résultats du Groupe en 2012, le plan de transformation ayant dégagé sur l'exercice moins d'économies qu'escompté.



Nécessité pour le Groupe d'améliorer les performances commerciales et de réduire les coûts avec pour objectif le retour à la rentabilité opérationnelle dès 2012/2013

Trois axes majeurs :



1

Adapter le plan d'actions commercial au contexte

2

Réduire les coûts de siège et d'exploitation

3

Diminuer la charge des loyers

Adapter le plan d'actions commercial au contexte



1. Rationalisation des parcs PV / Maeva : transfert de 40 résidences Maeva sous marque Pierre & Vacances

- ⇒ objectif de croissance du chiffre d'affaires : + 10% sur 2012/13

3. Adaptation de la stratégie de distribution France

- ⇒ **En France** (amélioration de l'outil de réservation, optimisation des structures locales pour augmenter les ventes sites PV, tarifs attractifs et simplifiés sur les groupes loisirs, les séminaires, les C.E.)
- ⇒ **A l'international** pour la marque PV (focus sur des partenaires stratégiques on-line par pays, amélioration de la connectivité avec les sites des partenaires, mise en marché mieux travaillée)

2. Une politique tarifaire adaptée aux nouveaux comportements des consommateurs

- ⇒ Repositionnement tarifaire, simplification des grilles de prix, renforcement de la politique Early Booking

4. Investissements produits

- ⇒ Rénovation importante du parc depuis 2 ans
- ⇒ Enrichissement de l'offre (l'Aquariaz à Avoriaz, Spa à Arc 1950, vallée des loisirs à Pont Royal...)
- ⇒ Développement des partenariats (Elior : Paul, Carrefour Market...)

5. Optimisation de l'offre

- ⇒ Développement d'une offre ciblée sur des marques / marchés porteurs (CP Bostalsee, extension de CP Moselle, nouvelles résidences PV à Avoriaz et en Espagne, développement des résidences Adagio)
- ⇒ Désengagements sur des activités / marchés non rentables (cession du dernier hôtel Latitudes en avril 2012, désengagement du village PV de Cala Rossa en Sardaigne)

Réduire les coûts de siège et d'exploitation



Compte tenu de l'impact insuffisant des économies générées en 2011/12, le Groupe a décidé la mise en œuvre d'un plan vigoureux de réduction de coûts pour générer des économies pérennes de 35 M€, dont 25 M€ dès 2012/13

□ Une diminution de 15% des coûts de siège, principalement :

- ✓ Immobilier : optimisation des organisations commerciales et de maîtrise d'ouvrage
- ✓ Fonctions back-office :
 - IT : réduction des coûts liés à la finalisation de gros projets ,
 - Finance, RH, Juridique...: centralisation et rationalisation des fonctions
- ✓ Tourisme : 2 pôles opérationnels : PV / CP et 1 direction commerciale commune

□ Une diminution de 4% des coûts d'exploitation des sites liée essentiellement à :

- ✓ la réduction des fonctions back-office sur sites
- ✓ la rationalisation des périodes d'ouverture sur les sites saisonniers (résidences mer en hiver et sites montagne sur la période estivale) : => gains de productivité
- ✓ l'optimisation des ratios d'exploitation par marques

⇒ Projet en cours de discussion avec les partenaires sociaux concernant 195 personnes en France et en Europe (soit 2,6% des effectifs globaux du Groupe)

⇒ Non renouvellement de CDD et d'intérimaires, gestion rigoureuse des évolutions salariales et gel des recrutements

Intensifier le plan de réduction des loyers



❑ Principales mesures :

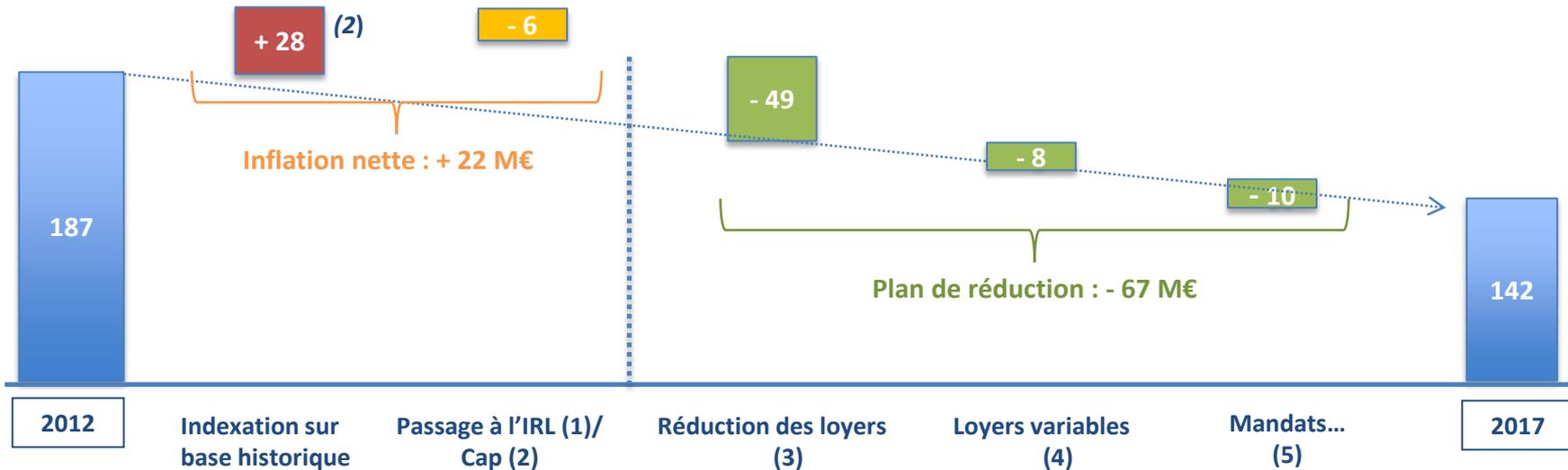
1. Dès 2013, changement d'indice de référence sur 75%* des baux PV (de l'ICC à l'IRL)
2. Plafonnement de l'indexation à 2% lors de renouvellements de baux et pour tout nouveau contrat
=> **En 2017, près de 85% des loyers versés aux particuliers seront plafonnés**
3. Réduction des loyers en numéraire, en fonction des résidences
4. Introduction de loyers variables
5. Cas particuliers : exploitation en mandat, sans engagement de loyers, pour 28 sites

⇒ De 2012 à 2017, la charge de loyer sera réduite de 45 M€, indexation comprise ⁽¹⁾ :

✓ 5 M€ en 2012/13

✓ 10 M€ / an à partir de 2013/14

(hors développement de l'offre)



(1) hypothèse d'évolution de l'IRL de 2% par an

(2) Calculé sur la base d'un taux historique moyen d'évolution de l'ICC à 3,3% et de l'IRL à 2%

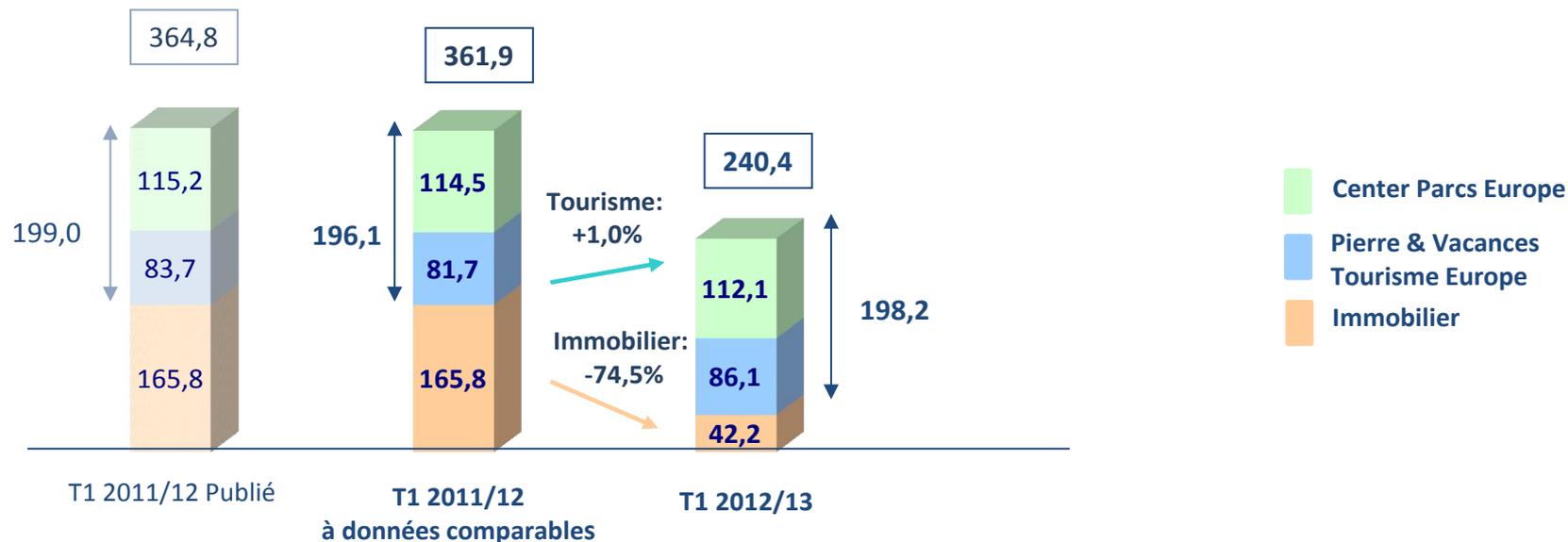


- ⇒ **Une croissance du chiffre d'affaires touristique soutenue par un plan d'actions commercial**
- ⇒ **Réduction de coûts de 33 M€ :**
 - **Réduction des coûts opérationnels de 25 M€ en 2012/2013, sur un montant total de 35 M€**
 - **Réduction des loyers de 8 M€ (hors effet de l'indexation)**

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2012/2013



(en millions d'euros)



TOURISME

- CA de location : +1,4%
- Pierre & Vacances Tourisme Europe : +5,5% (bonnes performances de la montagne et des résidences urbaines)
- Center Parcs Europe : -1,7% (baisse de l'activité sur les villages français)

IMMOBILIER

- Retrait lié au phasage des programmes...
- ... mais progression de près de 50% des réservations immobilières

Perspectives : Compte tenu du niveau d'activité constaté sur le 1^{er} trimestre et des réservations à date, nous anticipons à ce jour une activité touristique sur le 1^{er} semestre de l'exercice 2012/2013, légèrement supérieure à celle du 1^{er} semestre 2011/2012.



III. Des potentiels importants de croissance des résultats



Complémentairement aux mesures visant à la rentabilité des activités touristiques, le Groupe intensifie son développement avec un double objectif : élargir son parc touristique et accroître ses marges immobilières.

- ❑ **Un développement ciblé :**
 - sur des marques / marchés en croissance : Center Parcs, Adagio
 - sur des concepts innovants : Villages Nature

- ❑ **Des systèmes de financements diversifiés :**
 - En France, commercialisation immobilière auprès d'investisseurs particuliers, avec le bénéfice du régime fiscal Censi-Bouvard prorogé jusqu'à fin 2016
 - Extension à l'Allemagne, aux Pays Bas et à la Belgique de la vente immobilière aux particuliers de cottages Center Parcs
 - Ventes « en bloc » de cottages Center Parcs en France auprès d'institutionnels au travers de véhicules d'épargne (OPCI, ...)
 - Partenariats publics-privés pour le financement des infrastructures et des équipements de loisirs (Center Parcs Vienne)

- ❑ **Des modes de gestion diversifiés :**
 - Développement par bail (en loyers fixes ou variables), par mandat de gestion (Espagne, Maroc) ou en franchise (Adagio)

Center Parcs



❑ Bostalsee (Sarre) : 500 cottages livrés en 2013

- Financement des équipements de loisirs par une SEM publique
- Plus de 200 réservations à date auprès d'investisseurs particuliers
- Ouverture été 2013 avec 350 cottages, et 150 complémentaires en septembre 2013.

❑ Vienne : 800 cottages à horizon printemps 2015

- Financement des équipements de loisirs par une SEM à majorité départementale (135 M€)
- Cottages vendus partie à des particuliers, partie à des institutionnels (3 contrats de réservation signés (340 cottages - 95 M€ HT) et négociations et prospections en cours : 40 M€ HT (150 cottages)



❑ Roybon : 1021 cottages à horizon 2016

- Validation du PLU et du permis de construire par la Cour Administrative d'Appel de Lyon
- Rejet du pourvoi au Conseil d'Etat déposé cet été par les opposants

❑ Allgau (Badenwürttemberg) : 800 cottages à horizon 2016

- Recherche en cours de financements institutionnels



Adagio

✓ 88 résidences en 2011/12

✓ **Développements significatifs prévus d'ici à 2015 :**

- en prises à bail : 11 sites supplémentaires, dont 4 en loyers fixes et 7 en loyers variables
- en mandats : 3 sites supplémentaires,
- en franchise / master franchise : 28 sites supplémentaires

⇒ **Objectif 2015 : 130 résidences gérées (volume d'affaires : 330 M€)**



Villages Nature

✓ **Première phase** de 1 730 cottages et appartements + équipements

divisibles en 2 tranches, à financer partie par des particuliers, partie par des institutionnels

- Obtention de la Déclaration d'Utilité Publique et des 5 permis de construire portant sur une première tranche de 857 hébergements et la majorité des équipements
- Ouverture au public en avril 2016 pour la première sous-tranche



Maroc

✓ **Signature d'un accord stratégique le 10 décembre 2012 avec la Caisse**

des Dépôts et de Gestion du Maroc sur les modalités et le périmètre du partenariat



Espagne

✓ **Un développement en mandat de gestion ou en loyer variable**

- 2 600 appartements gérés en 2011/12
- Objectif de 3 000 appartements gérés en 2012/13



- ⇒ **Des fondamentaux adaptés aux évolutions sociétales et conjoncturelles, qui ont permis la résilience des activités touristiques et immobilières dans un contexte économique européen de crise,**
- ⇒ **Des résultats cependant 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,**
- ⇒ **Des potentiels importants de croissance des résultats, grâce notamment à une intensification du plan de réduction des loyers et une poursuite du développement en France, en Allemagne, en Espagne et au Maroc avec des modes de financement et de gestion diversifiés.**

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 28 FEVRIER 2013 PIERRE ET VACANCES SA

Projet de résolutions

Première résolution

- **Approbation des comptes sociaux annuels de l'exercice clos le 30 septembre 2012**
- **Quitus aux Administrateurs**

Deuxième résolution

- **Affectation du résultat se traduisant par un bénéfice net de 32.349.865,30 euros, en totalité au poste report à nouveau**

Quatrième résolution

- **Fixation des jetons de présence : 180.000 euros à répartir entre les Administrateurs pour l'exercice 2012/2013**

Cinquième résolution

- **Approbation des conclusions du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées**

Sixième résolution à treizième résolution

- **Renouvellement du mandat des administrateurs : Gérard BREMOND, Olivier BREMOND, Marc PASTURE, Ralf CORSTEN, Andries Arij OLIJSLAGER, SA SITI, GB Développement SAS et Delphine BREMOND, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2015**

Quatorzième résolution

- **Nomination de Madame Françoise GRI en qualité d'administrateur, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2015**

Quinzième résolution

- **Nomination de Auditex en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, pour la durée restant à courir du mandat de Mr Pascal Macioce**

Seizième résolution

- **Nomination de Grant Thornton en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, pour la durée restant à courir du mandat de Mr Jean-Baptiste Poncet**

Dix-septième résolution

- **Changement de siège social de Ernst & Young**

Dix-huitième résolution

- **Changement de siège social de AACE – Ile de France**

Dix-neuvième résolution

- **Autorisation de rachat par la Société de ses propres actions**
- **Le total des actions détenues ne dépassera pas 10 % du capital social**
- **Prix d'achat unitaire maximum : 70 euros**
- **Pouvoirs délégués au Conseil d'administration pour une durée de 18 mois**

Vingtième résolution

- **Autorisation de réduire le capital social par annulation des actions rachetées en application du programme de rachat d'actions**
- **Pouvoirs délégués au Conseil d'administration pour une durée de 18 mois**

Vingt et unième résolution

- **Pouvoirs en vue des formalités**