

## Résultats de l'exercice clos le 30 septembre 2017

Paris, le 22 novembre 2017

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 et Vacances SA le 21 novembre 2017.

- Un chiffre d'affaires<sup>1</sup> en hausse de 5,8%,
- Un résultat opérationnel courant<sup>1</sup> en croissance de 53%, hors coûts non récurrents liés à Villages Nature,
- Une dynamique positive des activités touristiques et de nombreux développements, en France et à l'international.

### I. Principaux faits marquants de l'exercice 2016/2017

#### Célébration des 50 ans du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Créé en 1967 par son Président-Directeur Général, Gérard Brémond, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs célèbre cette année ses 50 ans. De nombreux événements ont été organisés auprès des clients du Groupe, de ses divers partenaires et de ses 12 000 collaborateurs.

Le Groupe est le leader des résidences touristiques et des resorts en Europe. Cette position est confortée à la fois par ses marques et son modèle économique internationalisé par réponse aux évolutions conjoncturelles, technologiques et sociétales.

#### Développement de l'offre touristique

##### Villages Nature® Paris

Le 10 octobre 2017, les groupes Euro Disney S.C.A. et Pierre & Vacances-Center Parcs ont inauguré Villages Nature® Paris, première destination écotouristique européenne à 32 km de Paris et 6km de Disneyland® Paris.

Sur une superficie de 120 hectares, la première phase de développement comporte 868 appartements et cottages et 5 univers récréatifs de découverte et de détente (l'Aqualagon, la Promenade du lac, les Jardins extraordinaires, la Ferme BelleVie, la Forêt des légendes).

Le prochain développement portera sur la construction de près de 250 cottages supplémentaires.

##### Extension du Domaine Center Parcs des Trois Forêts en Moselle

Le 20 octobre 2017, le Groupe a inauguré 141 cottages du Domaine des Trois Forêts, ainsi que le « Forest Lodge », lieu d'accueil et de réception, et « Ze Place », proposant des activités sportives originales et inédites.

Le Domaine des Trois Forêts développe également son offre bien être avec un spa Deep Nature® qui ouvrira à l'automne 2018.

<sup>1</sup> Les éléments de résultat et les indicateurs commerciaux commentés dans ce communiqué sont issus du reporting opérationnel, avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle

## Projets de développement en Chine

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a signé :

- Le 15 juin 2017, des accords de réalisation de 2 resorts inspirés de Center Parcs en partenariat avec le Groupe HNA Tourism, de 2 résidences développées par le promoteur immobilier Riverside, ainsi qu'une lettre d'intention portant sur le projet d'une résidence dans la station de montagne de Thaiwoo, développée par le Groupe Chongli Thaiwoo Lifestyle Properties Co., Ltd. ;
- Le 6 septembre 2017, un accord de réalisation d'une résidence dans la région de Shanghai en partenariat avec Joyon ;
- Le 13 novembre 2017, un accord de réalisation d'un resort dans la région de Shanghai – Nanjing, en partenariat avec Huijin Holding ;
- Le 20 novembre 2017, un accord de réalisation de la résidence dans la station de Thaiwoo.

L'ouverture de ces projets est prévue à compter de 2019/2020.

## Conversion anticipée d'ORNANE<sup>2</sup>

A date, 1 577 063 ORNANE émises en février 2014 ont fait l'objet de demandes de conversion anticipée (sur un nombre de titres initialement émis de 3 157 606). Le Groupe a opté pour le remboursement de ces obligations en numéraire<sup>3</sup>.

## II. Activité et résultats annuels 2016/2017 (1<sup>er</sup> octobre 2016 – 30 septembre 2017)

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 IV.

### 2.1. Chiffre d'affaires

(en millions d'euros)	2016/2017	2015/2016	Évolution	Évolution à périmètre constant (**)	Évolution hors effets offre (***)
<b>Tourisme</b>	<b>1 302,6</b>	<b>1 253,4</b>	<b>+ 3,9 %</b>	<b>+ 3,0 %</b>	
Pierre & Vacances Tourisme Europe	637,9	609,4	+ 4,7 %	+ 2,8 %	
Center Parcs Europe (*)	664,7	644,0	+ 3,2 %		
<b>dont chiffre d'affaires de location</b>	<b>822,5</b>	<b>811,4</b>	<b>+ 1,4 %</b>		<b>+ 2,4 %</b>
Pierre & Vacances Tourisme Europe	390,1	392,5	- 0,6 %		+ 1,6 %
Hors Adagio			-1,3 %		+ 2,8 %
Center Parcs Europe (*)	432,4	419,0	+ 3,2 %		+ 3,1 %
<b>Développement immobilier</b>	<b>203,7</b>	<b>170,8</b>	<b>+ 19,2 %</b>		
<b>TOTAL EXERCICE</b>	<b>1 506,3</b>	<b>1 424,2</b>	<b>+ 5,8 %</b>	<b>+ 4,9 %</b>	

(\*) Y compris Villages Nature Paris, dont le chiffre d'affaires est non significatif sur l'exercice 2016/2017.

(\*\*) Retraitement de l'incidence de l'acquisition, le 13 avril 2016, de « La France du Nord au Sud ».

(\*\*\*) Retraitement de l'incidence :

- de la réduction nette du parc exploité sur le pôle PVTE, liée aux non-renouvellement de baux et à des désengagements de sites déficitaires
- de l'ouverture de Villages Nature Paris à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2017.

<sup>2</sup> Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes

<sup>3</sup> Remboursement effectué sur la base d'un cours moyen de l'action Pierre et Vacances sur une période de 20 jours de bourse suivant la date de décision par le Groupe des modalités de conversion.

- **Le chiffre d'affaires des activités touristiques s'élève à 1 302,6 millions d'euros, en croissance de 3,9% (+3,0% à périmètre constant) par rapport à l'exercice précédent.**

**Le chiffre d'affaires de location progresse de 2,4%** hors effets offre, résultant essentiellement d'une hausse des prix moyens de vente nets. La clientèle internationale représente 55% du chiffre d'affaires de location du Groupe, en progression de 2,4% par rapport à l'exercice précédent.

- **Pierre & Vacances Tourisme Europe** réalise un chiffre d'affaires de 637,9 millions d'euros, dont 390,1 millions d'euros de chiffre d'affaires de location.

La croissance bénéficie à l'ensemble des destinations hors résidences urbaines, soit une hausse de 2,8% du chiffre d'affaires de location hors effets offre : +1,8% sur les destinations mer, avec notamment de bonnes performances des résidences espagnoles et un taux d'occupation moyen de plus de 85% sur la période estivale, et +4,9% sur les résidences montagne.

Le redressement de l'activité des résidences Adagio sur l'été (et qui se poursuit au 1<sup>er</sup> trimestre 2017/2018) a compensé un début d'exercice plus affecté par un contexte persistant d'attentats et de menaces terroristes. Au total, le chiffre d'affaires de location est en légère croissance sur l'ensemble de l'exercice 2016/2017.

- **Center Parcs Europe** réalise un chiffre d'affaires de 664,2 millions d'euros (hors Villages Nature Paris), dont 432,0 millions d'euros de chiffre d'affaires de location, en progression de 3,1%.

Cette croissance d'activité résulte des Domaines allemands (+6,9%), néerlandais (+4,9%) et belges (+1,8%) et d'une légère progression des Domaines français (+0,3%).

**Le chiffre d'affaires des autres activités touristiques** (qui enregistre notamment le volume d'affaires généré par les activités de commercialisation pour le compte de tiers) s'élève à 480,1 millions d'euros, en progression de +5,9% à périmètre constant. Cette croissance concerne à la fois Pierre & Vacances Tourisme Europe (+8,6%), tirée par le développement de maeva.com et des mandats de commercialisation à l'international, et Center Parcs Europe (+3,2%).

- **Le chiffre d'affaires du développement immobilier s'élève à 203,7 millions d'euros, légèrement supérieur à nos prévisions.**

Il résulte principalement de la contribution de Villages Nature Paris (37,3 millions d'euros), de l'extension du Domaine des Trois Forêts en Moselle (35,9 millions d'euros), de Pierre & Vacances Deauville (11,8 millions d'euros), de Pierre & Vacances Méribel (6 millions d'euros) et des résidences Senioriales (66,7 millions d'euros).

**Les réservations immobilières** enregistrées auprès des investisseurs particuliers représentent un volume d'affaires de 311,5 millions d'euros, correspondant à un rythme de vente comparable à celui de l'exercice précédent.

## 2.2. Résultat

(en millions d'euros)	2016/2017			2015/2016
	Hors Villages Nature	Villages Nature	TOTAL	
Chiffre d'affaires	1 468,5	37,8	1 506,3	1 424,2
<i>Tourisme</i>	1 302,1	0,5	1 302,6	1 253,4
<i>Immobilier</i>	166,4	37,3	203,7	170,8
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>49,7</b>	<b>-37,3</b>	<b>12,4</b>	<b>32,4</b>
<i>Tourisme</i>	37,1	-12,9	24,3	25,1
<i>Immobilier</i>	12,5	-24,4	-11,9	7,3
Résultat financier (*)	- 15,9	-1,3	-17,2	- 18,8
Autres charges et produits opérationnels nets d'impôts	- 6,0	-0,6	-6,6	- 6,1
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-2,0	2,1	0,1	0,6
Impôts	- 17,4	1,1	-16,3	- 9,8
<b>RESULTAT NET</b> avant prise en compte des éléments relatifs à l'ORNANE	<b>8,3</b>	<b>-36,0</b>	<b>-27,7</b>	<b>- 1,8</b>
Eléments de résultat liés à l'ORNANE				
Variation de juste valeur			- 15,7	- 5,7
Moins-value de conversion partielle			- 13,4	
<b>Résultat net</b>			<b>- 56,7</b>	<b>- 7,5</b>
<i>Part du groupe</i>			-56,7	- 7,4
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>			0,0	- 0,1

(\*) Hors coûts de remboursement partiel de l'ORNANE

Les résultats de l'exercice 2016/2017 sont impactés par les coûts non récurrents liés à l'ouverture de Villages Nature, soit :

- une perte d'exploitation de 12,9 millions d'euros, intégrant, au-delà des charges usuelles de préouverture de 7 millions d'euros (marketing, frais de personnel...), des surcoûts imputables au décalage d'ouverture au 1<sup>er</sup> septembre 2017 ;
- des surcoûts immobiliers de 24,4 millions d'euros, résultant des coûts de prestations qualitatives complémentaires et de délais supplémentaires d'exécution.

### Hors ces coûts exceptionnels :

- ◆ **le résultat opérationnel courant s'élève à 49,7 millions d'euros, en croissance sensible** par rapport à celui de 2015/2016 (32,4 millions d'euros) :

- Le **résultat opérationnel courant des activités touristiques** s'élève à +37,1 millions d'euros, en hausse de plus de 10 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent.

Il résulte notamment de la croissance de l'activité hors effets offre (+14 millions d'euros), l'incidence positive sur la contribution nette de la réduction des stocks Pierre & Vacances Tourisme Europe dans le cadre des renouvellements de baux (+3 millions d'euros) et la croissance de la contribution des activités de maeva.com et des mandats de commercialisation à l'international (+2 millions d'euros). Ces gains sont supérieurs à l'incidence de l'inflation sur les charges (estimée à -9 millions d'euros) ;

- Le **résultat opérationnel courant des activités immobilières** s'élève à +12,5 millions d'euros.

Il intègre notamment la contribution des activités immobilières liée au développement des opérations de rénovation de Domaines Center Parcs en Allemagne, Pays-Bas et Belgique.

◆ **Les autres charges et produits nets d'impôts intègrent principalement les éléments non récurrents suivants :**

- 4 millions d'euros de coûts de restructuration et de fermeture de résidences déficitaires ;
- 2 millions d'euros de coûts liés aux frais de communication du 50<sup>ème</sup> anniversaire du Groupe.

◆ **le résultat net est positif (+8,3 millions d'euros)**, avant prise en compte des éléments relatifs à l'ORNANE : coûts des remboursements anticipés et variation de juste valeur de la composante optionnelle, liés à l'augmentation du cours de l'action Pierre et Vacances.

## 2.3 Eléments bilantiels et endettement net

### Bilan simplifié

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>30/09/2017</b>	<b>30/09/2016</b>	<b>Variations</b>
Écarts d'acquisition	158,9	158,9	0,0
Immobilisations nettes	432,7	429,8	2,9
BFR et autres	10,1	31,2	-21,1
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>601,7</b>	<b>619,9</b>	<b>-18,2</b>
Fonds propres	326,9	378,9	-52,0
Provisions pour risques et charges	66,0	34,1	31,9
Endettement financier net	208,8	206,9	1,9
<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>601,7</b>	<b>619,9</b>	<b>- 18,2</b>

### Endettement net

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>30/09/2017</b>	<b>30/09/2016</b>	<b>Variations</b>
Endettement brut	286,1	294,3	- 8,3
Trésorerie (nette des découverts/revolving tiré)	-77,3	- 87,4	10,2
<b>Endettement net</b>	<b>208,8</b>	<b>206,9</b>	<b>1,9</b>
<b>dont dette bancaire nette</b>	<b>86,0</b>	<b>97,6</b>	<b>- 11,6</b>
dont engagements de loyers – Équipements Ailette	101,3	103,5	- 2,2
dont juste valeur du dérivé de l'ORNANE (*)	21,4	5,8	15,7

(\*) valorisation à la juste valeur de la composante optionnelle de l'ORNANE, corrélée à l'évolution du cours de l'action PV SA. La hausse du cours de l'action se traduit par une augmentation de la dette liée à la composante optionnelle.

L'endettement net du Groupe est stable par rapport à l'exercice précédent et, hors composante optionnelle de l'ORNANE, **en réduction de 12 millions d'euros**, bénéficiant notamment de la progression des performances opérationnelles touristiques.

### III. Perspectives

#### Réservations touristiques à date

Le portefeuille de réservations à date pour le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2017/2018 conforte un objectif de croissance des activités touristiques à données comparables, à la fois sur Center Parcs Europe et Pierre & Vacances Tourisme Europe, avec notamment de bonnes performances des destinations montagne et des résidences Adagio.

#### Gouvernance du Groupe

Le 21 novembre 2017, Gérard Brémond a proposé au Conseil d'administration du Groupe de nommer son fils Olivier Brémond, âgé de 55 ans, aux fonctions de Directeur Général du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, avec effet au 3 septembre 2018.

Olivier Brémond, sous la présidence de Gérard Brémond, rejoindra le Comité de Direction Générale Groupe composé de Martine Balouka-Vallette, Patricia Damerval et Thierry Hellin - qui conservent leurs fonctions opérationnelles actuelles.

Pour plus d'informations, se reporter au communiqué de presse du 21 novembre 2017 disponible sur le site internet du Groupe : [www.groupepvcp.com](http://www.groupepvcp.com)

#### Orientations stratégiques

Les performances réalisées au cours de l'exercice 2016/2017 confirment la dynamique de croissance des activités et des résultats du Groupe ainsi que la solidité de ses fondamentaux.

**Concernant les activités touristiques**, cette croissance est soutenue par une stratégie d'innovation et de montée en gamme sur le parc de toutes les marques, qui se poursuivra sur l'exercice en cours, avec :

- pour Pierre & Vacances, l'enrichissement de l'expérience client avec de nouvelles animations sur les sites, un parcours digital simplifié et la poursuite du développement de l'offre à l'international en commercialisation et en mandats ;
- pour Center Parcs, la croissance des ventes sur sites, avec notamment le déploiement de nouvelles activités, ainsi que la poursuite de la rénovation des Domaines Center Parcs en Allemagne, aux Pays Bas et en Belgique ;
- pour maeva.com, la croissance des activités de distribution (développement à l'international et renforcement de l'offre campings) et de mandats de gestion locative ;
- pour Adagio, la poursuite du déploiement du projet de refonte des espaces d'accueil pour une expérience client plus relationnelle et connectée et une croissance de l'offre.

**Les activités immobilières** du Groupe soutiendront le développement de l'offre touristique par :

- des opérations de rénovation des Domaines Center Parcs en Allemagne, aux Pays Bas et en Belgique ;
- la livraison de résidences Pierre & Vacances premium à Deauville et Méribel (ouvertures prévues respectivement en 2018 et à l'hiver 2019) ;
- la livraison du Domaine Center Parcs d'Allgäu en Allemagne (prévue au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018) ;
- la revente immobilière de sites en Espagne ;

et d'autres projets de développement en France : Domaines Center Parcs, projet de la station de Plagne Aime 2000, ... et à l'international (notamment en Espagne et en Chine).

Le dynamisme réaffirmé du tourisme du Groupe et les développements de nombreux projets en France et à l'international sont autant de perspectives favorables pour le futur.

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

(en millions d'euros)	2016/2017 reporting opérationnel	Variation	Moins-value	Impôt sur	2016/2017	
		de juste valeur ORNANE	conversion partielle ORNANE	autres ch. et produits opérationnels	Retraitements IFRS 11	IFRS
Chiffre d'affaires	1 506,3				- 81,0	1 425,3
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>12,4</b>				<b>+31,9</b>	<b>44,3</b>
Autres charges et produits opérationnels	-6,6			-0,9	+1,3	-6,2 (*)
Résultat financier	- 17,2	-15,7	-13,4		+1,3	- 45,0
QP résultat sociétés mises en équivalence	0,1				-34,5	-34,4
Impôts sur les résultats	- 16,3			+0,9	0,0	- 15,4
<i>Eléments relatifs à l'ORNANE</i>						
Variation de juste valeur	-15,7	+15,7				0,0 (**)
Moins-value de conversion partielle	-13,4		+13,4			0,0
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-56,7</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>- 56,7</b>

(\*) brut d'impôt

(\*\*) la variation de juste valeur du droit d'attribution d'action de l'ORNANE est intégrée dans le résultat financier IFRS

(en millions d'euros)	2015/2016 reporting opérationnel	Variation	Coût du	Impôt sur	2015/2016	
		de juste valeur de l'ORNANE	remboursement anticipé du crédit bancaire	autres ch. et produits opérationnels	Retraitements IFRS 11	IFRS
Chiffre d'affaires	1 424,2				- 51,6	1 372,6
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>32,4</b>				<b>+9,5</b>	<b>41,9</b>
Autres charges et produits opérationnels	- 6,1		+1,1	-0,2	+0,8	-4,4 (*)
Résultat financier	- 18,8	-5,7	-1,1		- 0,1	- 25,8
QP résultat sociétés mises en équivalence	0,6				-6,1	-5,5
Impôts sur les résultats	- 9,8			+0,2	-4,1	- 13,7
Variation de juste valeur de l'ORNANE	- 5,7	+5,7				(**)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>- 7,5</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>- 7,5</b>

(\*) brut d'impôt

(\*\*) la variation de juste valeur du droit d'attribution d'action de l'ORNANE est intégrée dans le résultat financier IFRS

L'information sur les résultats de l'exercice 2016/2017 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  
[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)