

## Résultats de l'exercice clos le 30 septembre 2016

Paris, le 23 novembre 2016

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 22 novembre 2016.

- Un résultat opérationnel courant en hausse de 52%<sup>1</sup>, bénéficiant d'une forte progression de la contribution des activités touristiques (x 4)
- Une génération de trésorerie de près de 50 millions d'euros

### I. Principaux faits marquants de l'exercice 2015/2016

#### Structure financière

##### Refinancement

Le 14 mars 2016, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs a signé avec ses partenaires bancaires une nouvelle ligne revolving de 200 millions d'euros refinançant par anticipation le crédit syndiqué à échéance 2019.

Le Groupe dispose ainsi d'une ligne de crédit confirmée, remboursable in fine, d'un montant supérieur au résiduel de l'ancien crédit syndiqué amortissable (142,5 millions d'euros au 30 septembre 2016), et à un taux inférieur. La maturité est allongée à 2021, postérieure à celle de l'ORNANE (2019).

##### Première émission obligataire sur le marché du placement privé européen

Le 19 juillet 2016, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a émis un emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté. L'émission d'un montant total de 60 millions d'euros, à échéance décembre 2022 et assortie d'un coupon à 4,25%, a été souscrite par des investisseurs institutionnels français.

Cette opération a permis au Groupe d'optimiser sa structure financière en échelonnant ses dettes et de diversifier ses sources de financement.

#### Partenariat stratégique avec le Groupe HNA Tourism

Le 30 mars 2016, le Groupe chinois HNA Tourism a souscrit à une augmentation de capital réservée représentant 10% du capital de Pierre et Vacances SA post opération, soit 980 172 actions nouvelles au prix unitaire de 25,18 euros. A l'issue de cette opération, la participation individuelle en capital et en droits de vote de la société S.I.T.I (holding contrôlée par M. Gérard BREMOND) s'établissent respectivement à 39,83% et 56,42% de Pierre et Vacances SA<sup>2</sup>.

La prise de participation du Groupe HNA Tourism au capital de Pierre et Vacances SA s'inscrit dans le cadre des accords de partenariat signés le 6 novembre 2015, visant à développer en Chine des destinations touristiques adaptées des concepts Center Parcs et Pierre & Vacances.

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

<sup>2</sup> Sur la base d'un capital avant opération composé de 8 821 551 actions représentant 12 856 840 droits de vote bruts (données au 29 février 2016).

### Avancement des projets de développement

Les groupes Pierre & Vacances-Center Parcs et HNA Tourism ont signé des lettres d'intention, le 4 juillet 2016 pour l'acquisition de trois terrains à proximité de Shanghai et de Beijing, et le 18 novembre 2016 pour un terrain complémentaire en bord de mer dans le Sud de la Chine.

Parallèlement, des accords ont été conclus avec trois grands distributeurs chinois : Ctrip, Caissa, et Tuniu.com. Quinze sites français de Pierre & Vacances, Center Parcs et Adagio seront ainsi commercialisés auprès de touristes chinois. Des premières réservations touristiques ont depuis été enregistrées.

### Croissance externe

#### Acquisition de la société « La France du Nord au Sud »

Le 27 avril 2016, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs a annoncé l'acquisition de « La France du Nord au Sud », acteur reconnu du marché de la distribution en ligne de la location de vacances en France et en Espagne.

L'intégration de cette société permet à Maeva.com (plateforme on-line de distribution et de gestion locative pour compte de tiers) d'accélérer sa montée en puissance en multipliant par 10 son offre de produits touristiques, soit un portefeuille global de 25 000 hébergements (résidences de tourisme, villages de vacances, maisons, villas, campings, chalets, hôtels, appartements de particuliers). D'ici à 2020, Maeva.com a pour objectif la distribution de 50 000 références.

En proposant une offre unique et totalement intégrée de la gestion d'appartements et maisons à leur commercialisation optimisée et leur exploitation sur site, Maeva.com se positionne en acteur de premier plan sur les marchés B2C et C2C de la location de vacances.

### Projets de développement de Center Parcs

#### Financement de l'extension du 6<sup>ème</sup> Center Parcs allemand d'Allgäu (Baden Württemberg).

Dans le cadre de la diversification européenne de ses SCPI, le Groupe « La Française » s'est porté acquéreur, le 11 mars 2016, de 250 cottages du futur Center Parcs allemand d'Allgäu, ainsi que d'équipements de loisirs d'accompagnement.

Cette acquisition complète celle du Groupe Eurosic en novembre 2015, de 750 cottages et des équipements récréatifs centraux du Domaine.

L'ouverture est prévue fin 2018.

### Projets de développement en Espagne

En décembre 2015, la filiale espagnole du Groupe Eurosic a signé un accord-cadre avec le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs pour se porter acquéreur de sites touristiques, en confier l'exploitation au Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, puis les revendre auprès de clientèles individuelles.

Dans le cadre de cet accord, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a cédé début avril 166 appartements qu'il détenait sur le site de Manilva.

## II. Activité et résultats annuels 2015/2016 (1<sup>er</sup> octobre 2015 – 30 septembre 2016)

La norme IFRS 11 « Partenariats » entraîne la consolidation des co-entreprises (partenariats Adagio et Villages Nature 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.

### A. Chiffre d'affaires

en millions d'euros	2015/2016	2014/2015	Evolutions	Evolutions à périmètre constant (*)	Evolutions du CA de location hors effets offre (**)
<b>Tourisme</b>	<b>1 253,4</b>	<b>1 180,7</b>	<b>+6,2%</b>	<b>+5,0%</b>	
- Pierre & Vacances Tourisme Europe	609,4	594,5	+2,5%	+0,3%	
- Center Parcs Europe	644,0	586,2	+9,9%	+9,9%	
<b>dont chiffre d'affaires de location</b>	<b>811,4</b>	<b>779,9</b>	<b>+4,0%</b>		<b>+2,5%</b>
<i>hors Adagio</i>			<i>+6,6%</i>		<i>+5,1%</i>
- Pierre & Vacances Tourisme Europe	392,5	401,6	-2,3%		+0,3%
<i>hors Adagio</i>			<i>+0,3%</i>		<i>+5,8%</i>
- Center Parcs Europe	419,0	378,3	+10,8%		+4,7%
<b>Immobilier</b>	<b>170,8</b>	<b>255,6</b>	<b>-33,2%</b>		
<b>Total exercice</b>	<b>1 424,2</b>	<b>1 436,3</b>	<b>-0,8%</b>	<b>-1,7%</b>	

(\*) Retraitement de l'incidence de l'acquisition, le 13 avril 2016, de « La France du Nord au Sud », acteur reconnu du marché de la distribution en ligne de la location de vacances en France et en Espagne.

(\*\*) Retraitement de l'incidence sur le CA de location :

- de la réduction nette du parc exploité sur le pôle PVTE, liée aux non-renouvellements de baux et à des désengagements de sites déficitaires
- de l'ouverture du Domaine Center Parcs du Bois aux Daims (à compter de juillet 2015)

- **Le chiffre d'affaires des activités touristiques s'élève à 1 253,4 millions d'euros, en croissance de 6,2% (+5,0% à périmètre constant) par rapport à l'exercice précédent, dans un contexte français pourtant fortement impacté par les attentats et menaces terroristes.**

**Le chiffre d'affaires de location progresse de 4,0%** (vs. +2,2% en 2014/2015), résultant d'une hausse des prix moyens de vente nets (+2,9%) et du nombre de nuitées vendues (+1,1%). Corrigé des effets offre et d'Adagio, la croissance de l'activité s'élève à 5,1%.

La clientèle internationale représente 54% du chiffre d'affaires de location du Groupe, en progression de 3,4% par rapport à l'exercice précédent (vs. +4,8% de hausse pour les clientèles françaises).

- **Pierre & Vacances Tourisme Europe** réalise un chiffre d'affaires de 609,4 millions d'euros, dont 392,5 millions d'euros de chiffre d'affaires de location.  
La croissance bénéficie à l'ensemble des destinations hors résidences urbaines, soit une hausse de 5,8% hors effets offre : +4,9% sur les destinations mer, bénéficiant notamment du dynamisme des résidences espagnoles, +6,6% sur les résidences Montagne et +10,3% sur les villages aux Antilles. L'activité résidences urbaines est en revanche pénalisée sur l'exercice par l'incidence des attentats terroristes à Paris et Bruxelles (retrait du chiffre d'affaires de 6,7% sur l'ensemble du périmètre de la marque).
- **Center Parcs Europe** réalise un chiffre d'affaires de 644,0 millions d'euros, dont 419,0 millions d'euros de chiffre d'affaires de location, en progression de 4,7% hors Domaine du Bois aux Daims (qui contribue à hauteur de 22,8 millions d'euros au chiffre d'affaires hébergement). Cette croissance d'activité résulte des Domaines situés aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique (+6,8%) et d'une légère progression des Domaines français (+0,5%).

**Le chiffre d'affaires annexe progresse de 10,3%**, bénéficiant notamment de l'intégration de l'activité de « La France du Nord au Sud » (15,2 millions d'euros sur la période). A périmètre constant, la croissance est de **6,8%**, avec de bonnes performances des activités de loisirs et de restauration dans les Domaines Center Parcs et des mandats de commercialisation Pierre & Vacances.

- **Le chiffre d'affaires du développement immobilier représente 170,8 millions d'euros, conforme aux prévisions liées au cadencement des programmes immobiliers.**

Il résulte principalement de la contribution de Villages Nature (20,6 millions d'euros), de la vente du site de Manilva à Eurosic (20,3 millions d'euros), de l'extension du Domaine des Trois Forêts en Moselle-Lorraine (15,4 millions d'euros) et des résidences Senioriales (64,2 millions d'euros). En 2014/2015, le chiffre d'affaires du développement immobilier comprenait une contribution significative de 110 millions d'euros du Center Pacs Domaine du Bois aux Daims, livré en juillet 2015.

**Les réservations immobilières** enregistrées sur l'exercice auprès des investisseurs particuliers représentent un volume d'affaires de 329 millions d'euros (1 491 unités), en forte progression par rapport à celui enregistré au cours de l'exercice précédent (218 millions d'euros pour 1 109 unités). Elles bénéficient du succès de Villages Nature ainsi que du développement des ventes aux particuliers de cottages Center Parcs sur les marchés néerlandais et allemands.

## B. Résultats

(en millions d'euros)

	2015/2016	2014/2015 retraité <sup>(1)</sup>
Chiffre d'affaires	1 424,2	1 436,3
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>32,4</b>	<b>21,3</b>
<i>Tourisme</i>	25,1	6,2
<i>Immobilier</i>	7,3	15,1
Résultat financier	-18,8	-18,3
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>13,6</b>	<b>3,0</b>
Autres charges et produits opérationnels nets d'impôts	-6,1	-3,8
<i>Dont coût du remboursement anticipé du crédit bancaire</i>	-1,1	
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	0,6	0,3
Impôts sur les résultats	-9,8	-12,1
<b>Résultat net avant prise en compte de la variation de juste valeur de l'ORNANE</b>	<b>-1,8</b>	<b>-12,6</b>
Variation de juste valeur de l'ORNANE	-5,7	1,2
<b>Résultat net</b>	<b>-7,5</b>	<b>-11,4</b>
<i>Part du groupe</i>	-7,4	-11,5
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	-0,1	0,1

(1) Retraité de l'incidence de l'interprétation IFRIC 21 sur la contribution à l'audiovisuel public versée par le Groupe (+0,1M€ sur le résultat)

### Résultat opérationnel courant : 32,4 millions d'euros, soit une hausse de 52%

- Le résultat opérationnel courant des activités touristiques s'élève à 25,1 millions d'euros, en forte hausse (+19 millions d'euros) par rapport à l'exercice précédent.

Il traduit notamment la croissance de l'activité hors effets offre (+17 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 (+7 millions d'euros) et l'exploitation / annualisation de l'activité de nouvelles résidences et Domaines (+4 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'établit à 7,3 millions d'euros (à comparer à 15,1 millions d'euros en 2014/2015), en lien notamment avec l'évolution du chiffre d'affaires.

Il dégage une marge de 6% du chiffre d'affaires, retraitée de l'incidence de la vente de la résidence Pierre & Vacances de Manilva en Espagne pour un montant de 20,3 millions d'euros au Groupe Eurosic, celle-ci ayant généré une moins-value de cession de -1,7 million d'euros.

**Au total, le résultat opérationnel courant est en hausse de 52%, porté à 32,4 millions d'euros.**

### Résultat net :

- Les autres charges et produits nets d'impôts intègrent principalement les éléments non récurrents suivants :
  - 4,3 millions d'euros de coûts de restructuration et de fermeture de sites déficitaires .
  - 1,1 million d'euros de coûts liés au remboursement anticipé du crédit syndiqué mis en place en février 2014,
- Avant prise en compte de la variation de juste valeur du droit d'attribution d'action de l'ORNANE (charge de 5,7 millions d'euros), **le résultat net est de - 1,8 million d'euros, en amélioration de + 86% par rapport à l'exercice précédent** (- 12,6 millions d'euros).

### C. Endettement net

<i>(en millions d'euros)</i>	30/09/2016	30/09/2015	Evolution
Endettement brut	294,3	270,5	+ 23,8
Trésorerie (nette des découverts / revolving tiré)	-87,4	-39,6	- 47,8
<b>Endettement financier net</b>	<b>206,9</b>	<b>230,9</b>	<b>- 24,0</b>
<i>dont dette bancaire nette</i>	103,4	125,2	- 21,8
<i>dont engagements de loyers – Équipements Ailette</i>	103,5	105,7	- 2,2

L'endettement financier net du Groupe est en réduction de 24,0 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent, bénéficiant notamment de la progression des performances opérationnelles touristiques et de la prise de participation du groupe chinois HNA Tourism au capital de Pierre et Vacances SA.

**La position de trésorerie nette s'élève à 87,4 millions d'euros, en croissance de près de 50 millions d'euros par rapport au 30 septembre 2015.**

Ce désendettement contribue à l'amélioration du ratio dette bancaire nette / fonds propres, qui s'établit à 27% au 30 septembre 2016, contre 34% au 30 septembre 2015.

<i>(en millions d'euros)</i>	30/09/2016	30/09/2015 (*)
Dette bancaire nette	103,4	125,2
Fonds propres	378,9	364,2
<b>Ratio dette bancaire nette / fonds propres</b>	<b>27%</b>	<b>34%</b>

(\*) Retraité de l'incidence de l'interprétation IFRIC 21 concernant la redevance audiovisuelle

## III. Perspectives

### A. Réservations touristiques à date

Compte tenu du portefeuille de réservations à date, le chiffre d'affaires des activités touristiques devrait être en croissance sur le 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice 2016/2017, tirée par l'activité de l'ensemble des destinations Center Parcs et par les bonnes performances des destinations mer en France et en Espagne pour Pierre & Vacances Tourisme Europe.

## **B. Evènements postérieurs à la clôture**

### **Projets de développement de la station Plagne Aime 2000**

Pierre & Vacances, en tant qu'aménageur, promoteur et exploitant, et le cabinet d'architecture Wilmotte & Associés ont été retenus pour la réalisation d'une Unité Touristique Nouvelle pour créer "la station 5<sup>e</sup> génération" sur le site de Plagne Aime 2000.

Ce projet se décompose en trois tranches :

- une résidence Pierre & Vacances Premium de 120 appartements, avec des prestations haut de gammes et des espaces détente (piscine, solarium...).
- une résidence Pierre & Vacances Famille avec 370 appartements, un espace aqualudique, une galerie commerciale, des salles de séminaires, une garderie et un restaurant panoramique.
- un hôtel "Folie Douce" de 160 chambres, avec un pôle bien-être doté d'un spa et un pôle festif doté d'un club.

La livraison de la première tranche est prévue pour l'hiver 2019.

### **Gestion touristique du projet Villages Nature**

Partageant le même objectif de faire de Villages Nature une destination écotouristique d'envergure européenne, les deux partenaires Euro Disney S.C.A. et Pierre & Vacances – Center Parcs ont annoncé, le 21 octobre 2016, en confier la gestion commerciale et opérationnelle par mandat à une filiale du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

La gouvernance de la société commune à parité demeure inchangée.

### **Projet de Center Parcs de Roybon en Isère**

Le projet d'un Center Parcs sur la commune de Roybon (Isère) rencontre l'opposition de certaines associations.

Le 22 novembre 2016, la Cour d'appel de Lyon a décidé de renvoyer l'examen des contentieux sur les arrêtés « Loi sur l'eau » et « Espèces Protégées » à une nouvelle audience dont la date reste à préciser.

## **C. Orientations stratégiques**

La croissance du résultat opérationnel depuis l'exercice 2012 démontre la pertinence des orientations stratégiques du Groupe dans une conjoncture et un environnement concurrentiel pourtant difficiles.

**Concernant les activités touristiques**, le Groupe poursuivra sa stratégie de croissance et de différenciation, s'articulant autour de :

- la montée en gamme des hébergements et services, avec une offre enrichie, plus flexible et toujours mieux segmentée pour contrer la concurrence de « l'économie collaborative » ;
- la simplification et la digitalisation des parcours clients ;
- une politique fine de revenue management, visant notamment à faire progresser les prix sur la haute saison et à capter du volume additionnel sur les périodes à moins forte demande ;
- l'accélération de la diversification des modèles économiques, avec un positionnement renforcé sur les activités de distribution touristique et de gestion locative via Maeva.com, et l'internationalisation des destinations avec le développement des contrats de commercialisation de résidences partenaires.

**Le développement immobilier** sera quant à lui un levier de croissance à la fois quantitatif et qualitatif de l'offre touristique au travers :

- du développement de nouvelles destinations sur Center Parcs, Villages Nature, Pierre et Vacances premium et Adagio ;
- de la poursuite de la rénovation de Center Parcs existants en Allemagne, Pays-Bas et Belgique par revente de cottages rénovés à des investisseurs particuliers et institutionnels ;
- des projets de développement en Espagne et en Chine.

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

(en millions d'euros)	2015/2016		2015/2016		2015/2016		
	reporting	opérationnel	Variation de juste valeur de l'ORNANE	Coût du remboursement anticipé du crédit bancaire	Impôt sur 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

(en millions d'euros)	2014/2015		2014/2015		2014/2015		
	reporting	opérationnel	Variation de juste valeur de l'ORNANE	Impôt sur autres ch. et produits opérationnels	Retraitements IFRS 11	IFRS	
Chiffre d'affaires	1 436,3					- 53,8	1 382,5
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>21,3</b>					<b>-5,1</b>	<b>16,2</b>
Autres charges et produits opérationnels	-3,8				-1,6		-5,4 (*)
Résultat financier	- 18,3	+1,2			+0,2		- 16,9
QP résultat sociétés mises en équivalence	0,3				+2,8		3,1
Impôts sur les résultats	- 12,1				+1,6	+2,1	- 8,4
Variation de juste valeur de l'ORNANE	1,2	-1,2					(**)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-11,4</b>	0,0		0,0	0,0	0,0	<b>- 11,4</b>

NB : Compte de résultat 2014/2015 retraité de l'incidence de l'interprétation IFRIC 21 sur la contribution à l'audiovisuel public versée par le Groupe (+0,1 M€ sur le résultat)

(\*) 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 2015/2016 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)