

Résultats de l'exercice 2018/2019

Paris, le 26 novembre 2019

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 25 novembre 2019.

-
- **Un chiffre d'affaires¹ des activités touristiques en hausse de 7,2%,**
 - **Un résultat opérationnel courant¹ de 30,9 millions d'euros, en forte croissance (9,8 millions d'euros l'exercice précédent)**
 - **Un résultat avant impôts bénéficiaire**
 - **Une dette nette en diminution et le maintien d'un niveau de liquidité élevé**
 - **Une réflexion stratégique en cours pour intensifier et accélérer la mise en œuvre du plan de transformation du Groupe**
-

I. Principaux faits marquants de l'exercice

Gouvernance

Depuis le 2 septembre 2019, Yann Caillère - fort de son expertise de 40 années aux plus hauts niveaux dans les entreprises leaders de l'industrie du Tourisme - exerce les fonctions de Directeur Général du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Il succède à Olivier Bremond qui a été nommé Directeur Général délégué de SITI, holding de tête du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs.

Accords stratégiques en Chine

Le 21 décembre 2018, S.I.T.² a acquis la totalité de la participation détenue par HNA Tourism Group dans Pierre et Vacances S.A., soit 10,00% du capital et 13,50% des droits de vote nets de la Société³. Cette acquisition a mis un terme à l'ensemble des liens capitalistiques et commerciaux entre HNA Tourism et Pierre & Vacances-Center Parcs.

En août 2019, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a signé des accords de partenariat avec deux groupes publics leader dans leurs secteurs : une banque d'investissement et une entreprise de travaux publics et de construction, qui ont respectivement souscrit 44% et 12% de la Joint-Venture chinoise support des activités de Pierre & Vacances-Center Parcs en Chine, qui en détient 44%.

À ce jour, la Joint-Venture a contractualisé 14 projets inspirés des concepts de Center Parcs et de Pierre & Vacances, en assistance de maîtrise d'ouvrage et en contrat de management touristique.

Ouverture du Center Parcs Allgau

Après une période d'ouverture affectée par une succession d'intempéries, le Domaine, exploité depuis octobre 2018, a connu sur l'exercice un grand succès commercial, affichant un taux d'occupation de 90% au 4^{ème} trimestre.

¹ Les éléments de chiffre d'affaires et de résultat commentés dans ce communiqué sont issus du reporting opérationnel, avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle

² 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.

³ Sur la base de 9 804 565 actions et 14 516 853 droits de vote nets en circulation au 30 novembre 2018.

Opération de croissance externe

Le 16 janvier 2019, le Groupe a annoncé l'acquisition du fonds de commerce de la start-up française RendezvousChezvous.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.

II. Activité et résultats⁴ de l'exercice 2018/2019 (1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019)

2.1. Chiffre d'affaires

A compter du 1^{er} octobre 2018, le Groupe applique la norme « IFRS 15 – Reconnaissance du revenu ». Il en résulte une forte croissance du chiffre d'affaires sur 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 à l'annexe en fin de communiqué).

en millions d'euros	2018/2019 <i>selon reporting opérationnel</i>	2017/2018 Pro-forma IFRS 15 <i>selon reporting opérationnel</i>	Evolutions	Evolutions hors effets offre (*)	2017/2018 Publié (avant IFRS 15) <i>selon reporting opérationnel</i>
Tourisme	1 365,1	1 273,1	+7,2%		1 356,4
- Pierre & Vacances Tourisme Europe	596,8	580,9	+2,7%		659,7
- Center Parcs Europe (**)	768,2	692,2	+11,0%		696,8
dont chiffre d'affaires de location	923,6	858,4	+7,6%	+4,5%	858,4
- Pierre & Vacances Tourisme Europe	406,9	400,1	+1,7%	+3,6%	400,1
- Center Parcs Europe (**)	516,6	458,2	+12,7%	+5,2%	458,2
Immobilier	307,7	196,6	+56,6%		166,5
Total Exercice	1 672,8	1 469,6	+13,8%		1 523,0

(*) Retraitement de l'incidence :

- sur le pôle PVTE, 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, principalement liée à l'ouverture du Center Parcs d'Allgau en octobre 2018.
- (**) Y compris Villages Nature Paris (29,1 M€ sur l'exercice 2018/19, dont 23,0 M€ de CA location).

- **Le chiffre d'affaires des activités touristiques s'élève à 1 365,1 millions d'euros, en croissance de 7,2%** par rapport à l'exercice précédent.
- **Le chiffre d'affaires de location est en progression de +7,6%**, tirée à la fois par une hausse du prix moyen de vente net (+5,1%) et du nombre de nuitées vendues (+2,4%). Le taux d'occupation s'élève à 75% sur l'ensemble de l'exercice (vs 73,6% sur l'exercice 2017/2018).

⁴ 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 en annexe.

A périmètre constant, l'activité progresse de +4,5%, croissance supérieure à l'objectif annuel de +4% fixé dans le cadre du plan stratégique Ambition 2022.

Cette croissance bénéficie à l'ensemble des destinations : +5,2% sur le pôle Center Parcs Europe (+3,7% pour les Domaines Center Parcs et +45,7% sur Villages Nature Paris), +4,7% sur les résidences Adagio, +4,7% sur les sites montagne et +2,2% sur les sites balnéaires (France métropolitaine, Antilles et Espagne).

- **Le chiffre d'affaires des autres activités touristiques est en hausse de +6,5%**, avec une croissance de +7,5% sur le pôle Center Parcs Europe et de +5,1% sur le pôle Pierre & Vacances Tourisme Europe.
- **Le chiffre d'affaires du développement immobilier s'élève à 307,7 millions d'euros**, à comparer à 196,6 millions d'euros en 2017/2018. Il résulte principalement de la contribution des opérations de rénovation de Domaines Center Parcs (158,1 millions d'euros) et de la contribution des Senioriales (76,5 millions d'euros).

Les **réservations immobilières** enregistrées sur l'exercice représentent un chiffre d'affaires de 688,3⁵ millions d'euros, supérieur à celui enregistré sur la même période de l'exercice précédent (364,4 millions d'euros).

2.2. Résultats

<i>En millions d'euros</i>	2018/19	2017/18 proforma	Evolution
Chiffre d'affaires	1 672,8	1 469,6 *	203,2
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	30,9	9,8 **	21,0
<i>Tourisme</i>	29,6	20,1	9,5
<i>Tourisme - Villages Nature Paris</i>	-5,5	-11,6	6,1
<i>Tourisme hors Villages Nature Paris</i>	35,1	31,7	3,4
<i>Immobilier</i>	1,3	-10,2	11,5
<i>dont surcoûts Allgau</i>	-13,7		-13,7
Autres produits et charges opérationnels	-9,7	-4,7	-5,0
<i>dont coûts liés au plan de réorganisation</i>	-4,1	-1,3	-2,8
Frais financiers	-20,8	-19,2 **	-1,6
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0,9	1,6	-0,6
RESULTAT AVANT IMPOTS	1,3	-12,5	13,8
Impôts de l'exercice	-34,4	-33,6	-0,8
<i>dont reprise d'impôts différés actifs</i>	-18,8	-19,0	0,2
RESULTAT NET	-33,0	-46,0 **	13,0
Part du Groupe	-33,0	-46,0	13,0
Participations ne donnant pas le contrôle	0,0	0,0	0,0
Eléments temporaires (Surcoûts Allgau, réorganisation, reprise IDA)	-36,6	-20,3	-16,3
RESULTAT NET AVANT ELEMENTS TEMPORAIRES	3,6	-25,7	29,3

* Chiffre d'affaires FY 2018 pro-forma IFRS 15

** Ces données sont retraitées des incidences de l'interprétation d'IAS 23 publiée en décembre 2018

⁵ Y compris les réservations en bloc sur le périmètre Les Senioriales, non incluses dans le chiffre d'affaires réservations mentionné dans le communiqué sur le chiffre d'affaires du 15 octobre 2019.

➤ **Le résultat opérationnel courant du Groupe s'élève à 30,9 millions d'euros, en forte croissance par rapport à celui de l'exercice précédent (9,8 millions d'euros)**

• **Le résultat opérationnel courant des activités touristiques s'élève à 29,6 millions d'euros, en hausse de 47%** par rapport à l'exercice 2017/18 :

- **Le résultat opérationnel courant, hors Villages Nature Paris, ressort à 35,1 millions d'euros, en augmentation de 11%.**

Il intègre la croissance de l'activité (+13 millions d'euros) et les premières économies générées dans le cadre du plan Ambition 2022 (+5 millions d'euros). Ces gains ont plus que compensé l'inflation sur les charges (salaires, loyers, énergie principalement), estimée à -10 millions d'euros, ainsi que l'incidence des fermetures temporaires de Domaines Center Parcs en cours de rénovation (-5 millions d'euros).

Corrigé de cette incidence conjoncturelle, le résultat opérationnel courant s'élève à 40 millions d'euros, en augmentation de 25% par rapport à celui de l'exercice précédent (32 millions d'euros).

- **La perte opérationnelle courante de Villages Nature Paris** est réduite de moitié (-5,5 millions d'euros vs. -11,6 millions d'euros en 2017/18). Le Domaine affiche un taux d'occupation moyen de 74% sur l'exercice (vs. 66% en 2017/18) et un prix moyen de vente net en hausse de plus de 7%.

• **Le résultat opérationnel courant des activités immobilières s'établit à 1,3 million d'euros**, versus. -10,2 millions d'euros en 2017/18. Cette croissance est principalement liée à :

- la contribution des programmes de cession-rénovation de Center Parcs en Belgique et aux Pays-Bas (+26 millions d'euros),

- partiellement compensée par des coûts complémentaires sur le Domaine d'Allgau (-14 millions d'euros), consécutifs notamment à une succession d'intempéries ainsi qu'à des problèmes techniques à la mise en exploitation du Domaine sur les réseaux de chaleur et le déploiement de la fibre optique.

➤ **Les autres charges et produits opérationnels** intègrent à la fois des coûts de désengagement de sites mais aussi des coûts liés à la réorganisation du Groupe (-4,1 millions d'euros) expliquant l'essentiel de l'évolution de ce poste.

➤ **Les charges financières nettes** s'élèvent à -20,8 millions d'euros, en augmentation par rapport à l'exercice 2017/2018 du fait notamment de l'annualisation de la charge d'intérêts sur un Euro PP émis en février 2018.

⇨ **Sur l'exercice 2018/2019, le résultat net du Groupe avant impôts est bénéficiaire (1,3 million d'euros)**

➤ **La charge d'impôts différés** concerne principalement la reprise de créances d'impôts en France, l'internationalisation croissante de l'activité du Groupe réduisant la capacité d'utilisation des déficits domestiques à moyen terme (le Groupe retient en effet un horizon de 5 ans, même si les déficits fiscaux sont indéfiniment reportables).

⇨ **La perte nette du Groupe se réduit : elle s'établit à -33,0 millions d'euros, versus - 46,0 millions d'euros pour l'exercice 2017/2018, soit une amélioration de 28%.**

Corrigé des éléments de nature exceptionnelle (surcoûts Allgau, coûts de réorganisation et ajustement des créances d'impôts), **le résultat net 2018/2019 serait bénéficiaire (3,6 millions d'euros).**

2.3. Eléments bilanciaux et endettement financier net

Bilan simplifié

(en millions d'euros)	30/09/2019	30/09/2018*	Variations
Écarts d'acquisition	158,9	158,9	0,0
Immobilisations nettes	475,4	461,0	+ 14,4
TOTAL EMPLOIS	634,3	619,9	+ 14,4
Fonds propres	251,4	285,8	- 34,4
Provisions pour risques et charges	76,2	56,6	+ 19,6
Endettement financier net	228,6	247,7	- 19,1
BFR et autres	78,1	29,8	+ 48,3
TOTAL RESSOURCES	634,3	619,9	+ 14,4

* Ces données sont retraitées des incidences de l'interprétation d'IAS 23 publiée en décembre 2018

Endettement net

(en millions d'euros)	30/09/2019	30/09/2018	Variations
Endettement brut	342,1	354,9	- 12,8
Trésorerie (nette des découverts/revolving tiré)	- 113,5	- 107,3	- 6,3
Endettement net	228,6	247,7	- 19,1
<i>dont dette bancaire/obligataire nette</i>	<i>132,2</i>	<i>148,8</i>	<i>- 16,6</i>
<i>dont engagements de loyers – Équipements Ailette</i>	<i>96,4</i>	<i>98,9</i>	<i>- 2,5</i>

L'endettement net au 30 septembre 2019 (228,6 millions d'euros), en réduction de 19,1 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent, correspond principalement :

- à l'ORNANE émise en décembre 2017 pour un montant nominal de 100 millions d'euros ;
- aux emprunts obligataires « Euro PP » émis respectivement en juillet 2016 pour un montant nominal de 60 millions d'euros et en février 2018 pour un montant nominal de 76 millions d'euros ;
- déduction faite d'un montant de trésorerie, nette des découverts/revolving tirés, de 113,5 millions d'euros.

A cette dette de 132,2 millions d'euros s'ajoute le montant de la dette financière liée au retraitement des contrats de location financement pour 97,9 millions d'euros, dont 96,4 millions d'euros concernent les équipements centraux du Center Parcs du Domaine du Lac d'Ailette.

A noter que le Groupe dispose, au 30 septembre 2019, d'une ligne revolving de 200 millions d'euros contractée le 14 mars 2016 (échéance 2021), ainsi que de 4 lignes de crédit confirmées pour un montant total de 34 millions d'euros.

Au 30 septembre 2019, aucune de ces lignes n'est utilisée, reflétant le maintien d'un niveau élevé de liquidité.

III. Perspectives

Compte tenu du portefeuille de réservations à date, le Groupe anticipe une croissance des activités touristiques au 1^{er} trimestre de l'exercice 2019/2020.

Sur l'exercice 2018/2019, les performances des activités touristiques réalisées sont en ligne avec les objectifs du plan Ambition 2022. Les programmes de rénovation et de montée en gamme des parcs touristiques des différentes marques s'exécutent conformément au calendrier prévisionnel, et de premières économies ont été générées (5 millions d'euros).

Afin d'intensifier la dynamique de l'exercice 2018/2019, une réflexion stratégique est engagée pour intensifier et accélérer la mise en œuvre du Plan de Transformation du Groupe dans l'objectif d'une rentabilité pérenne.

Le plan d'actions stratégique sera finalisé en début d'année 2020.

Pour toute information :

Relations Investisseurs et Opérations Stratégiques

Emeline Lauté

+33 (0) 1 58 21 54 76

info.fin@groupepvcp.com

Relations Presse

Valérie Lauthier

+33 (0) 1 58 21 54 61

valerie.lauthier@groupepvcp.com

Annexe : Tableaux de réconciliation – Comptes de résultat IFRS

(en millions d'euros)	FY 2019 reporting opérationnel	Retraitements IFRS 11	FY 2019 IFRS
Chiffre d'affaires	1 672,8	- 77,8	1 595,0
Résultat opérationnel courant	30,9	-0,6	30,2
Autres charges et produits opérationnels	- 9,7	+0,1	- 9,6
Résultat financier	- 20,8	+2,3	- 18,5
QP résultat sociétés MEE	0,9	- 3,5	- 2,5
Impôts sur les résultats	- 34,4	+1,7	- 32,7
RESULTAT NET	- 33,0	0,0	- 33,0

(en millions d'euros)	FY 2018 reporting opérationnel publié	Retrait. IFRS 15	Retrait. IAS 23	FY 2018 reporting opérationnel proforma	Retrait. IFRS 15	Retrait. IFRS 11	FY 2018 IFRS proforma
Chiffre d'affaires	1 523,0	- 53,4		1 469,6	+53,4	-88,3	1 434,7
Résultat opérationnel courant	9,1		+0,8	9,8		+7,8	17,7
Autres charges et produits opérationnels	- 4,7			- 4,7			- 4,7
Résultat financier	- 18,3		-0,9	- 19,2		+2,2	- 17,0
QP résultat sociétés MEE	1,6			1,6		-16,4	- 14,8
Impôts sur les résultats	-33,6			-33,6		+6,4	-27,2
RESULTAT NET	- 45,9	0,0	-0,1	- 46,0	0,0	0,0	- 46,0

- Retraitements IFRS 11

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. En revanche, les co-entreprises sont intégrées selon la méthode de la mise en équivalence dans les comptes consolidés IFRS.

- Retraitements IFRS 15

A compter du 1^{er} octobre 2018, le Groupe applique la nouvelle norme « IFRS 15 – Reconnaissance du revenu ».

Les principales incidences sur le chiffre d'affaires sont les suivantes :

- **Tourisme** : au titre de ses mandats de commercialisation touristique et de divers contrats de sous-traitance (restauration, animation, remontées mécaniques...), le Groupe agit le plus souvent en qualité « d'agent » au sens de la norme IFRS 15 : seule la rémunération nette doit être reconnue en chiffre d'affaires.

L'application de la norme IFRS 15 conduit ainsi à une diminution du chiffre d'affaires touristique (qui enregistrerait jusqu'alors le volume d'affaires généré par ces activités), sans incidence sur le résultat net du Groupe.

- **Immobilier** : les opérations de vente pour compte de tiers sont analysées au cas par cas afin de déterminer si le Groupe agit en qualité « d'agent » ou de « principal ».

Il résulte de ces analyses une forte croissance du chiffre d'affaires sur l'exercice 2018/2019, liée principalement à la signature au cours du 1^{er} semestre d'opérations de cession/rénovation de Center Parcs pour lesquelles le Groupe est qualifié de « principal » au sens de la norme IFRS 15.

- Retraitements IAS 23

Suite à une décision du Comité d'Interprétation des normes IFRS publiée en décembre 2018 et relative à la norme IAS 23, le Groupe ne capitalise plus les frais d'emprunts sur ses opérations immobilières. Cette décision étant d'application rétrospective, la période comparative 2017/2018 a été retraitée comme indiqué dans le tableau ci-dessus.