

Résultats de l'exercice 2017/2018

Paris, le 21 novembre 2018

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 20 novembre 2018.

-
- Un chiffre d'affaires¹ des activités touristiques en hausse de 4,1%,
 - Des résultats impactés par le décalage sur l'exercice 2018/19 de l'importante contribution des signatures de ventes en blocs des programmes immobiliers de rénovation,
 - Un plan stratégique sur 4 ans axé sur un objectif d'amélioration structurelle de la rentabilité du Groupe.
-

I. Principaux faits marquants de l'exercice

Opérations de financement

Afin de refinancer les ORNANE² émises en 2014, en partie converties par anticipation au cours du dernier semestre de l'année 2017, le Groupe a procédé à l'émission, le 6 décembre 2017, de 1 648 261 ORNANE pour un montant de 100 millions d'euros, au taux de 2,0% (vs. 3,5% pour la précédente émission) et à échéance 1^{er} avril 2023.

En complément, le Groupe a levé, le 14 février 2018, un nouveau placement privé Euro PP non coté de 76 millions d'euros, portant intérêt à 3,9% (vs. 4,25% pour le précédent Euro PP) et remboursable le 14 février 2025, auprès d'investisseurs institutionnels français.

Ces nouveaux financements optimisent la structure financière du Groupe (notamment en rallongeant la maturité moyenne de la dette) et lui donnent les moyens financiers d'accélérer son développement.

Développement de l'offre touristique

Résidence Pierre & Vacances premium – Presqu'île de la Touques - Deauville

Le 25 mai 2018, le Groupe a inauguré la résidence 5* Pierre & Vacances premium « La Presqu'île de la Touques » à Deauville. La résidence, composée de 133 appartements et d'un ensemble d'équipements haut de gamme (piscine intérieure et extérieure chauffée toute l'année, spa Deep Nature@,...) bénéficie d'une situation géographique privilégiée, face au bassin des Yachts du port de plaisance de Deauville.

Développement de l'offre Pierre & Vacances en Espagne

Le 6 avril 2018, le Groupe a acquis la résidence d'Empuriabrava (48 unités) avec pour objectif une commercialisation immobilière. Le développement du parc touristique se poursuit : 5 nouvelles prises de sites à bail sont intervenues au cours de l'exercice (1 premier hôtel 4* de 141 chambres à la montagne, dans les Pyrénées espagnoles et 4 sites Mer).

Aparthotels Adagio® : gestion de 5 résidences Hipark

Depuis le 1^{er} février 2018, Aparthotels Adagio® assure la gestion des 5 résidences de tourisme d'affaires Hipark Design Suites de BNP Paribas Real Estate, sous l'enseigne « Hipark by Adagio ».

Ces résidences, essentiellement positionnées sur le secteur du tourisme d'affaires haut de gamme, sont implantées au cœur des principaux centres d'activités de Paris, Val d'Europe, Grenoble, Nice et Marseille, et sont composées de 700 appartements.

Ce partenariat avec BNP Paribas Real Estate renforce le leadership d'Aparthotels Adagio® en France, et ouvre des perspectives pour des développements futurs en France et en Europe.

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

² Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes

Transformation du Domaine Sunparks de Vielsalm (Belgique) en Center Parcs

Le 22 décembre 2017, le Domaine Sunparks de Vielsalm a ré-ouvert sous la marque Center Parcs après un investissement de près de 35 millions d'euros, financé par des investisseurs institutionnels et particuliers dans le cadre d'une opération de rénovation immobilière. Ces investissements portent sur la rénovation de 350 cottages et des équipements centraux du Domaine.

II. Activité et résultats³ de l'exercice 2017/2018 (1^{er} octobre 2017 au 30 septembre 2018)

2.1. Chiffre d'affaires

(en millions d'euros)	2017/2018	2016/2017	Évolution	Évolution hors effets offre (***)
Tourisme	1 356,5	1 302,6	+ 4,1 %	
Pierre & Vacances Tourisme Europe	659,7	637,9	+ 3,4 %	
Center Parcs Europe (*)	696,8	664,7	+ 4,8 %	
dont chiffre d'affaires de location	858,4	822,5	+ 4,4 %	+ 2,6 %
Pierre & Vacances Tourisme Europe	400,1	390,1	+ 2,6 %	+ 3,8 %
Center Parcs Europe (*)	458,2	432,4	+ 6,0 %	+ 1,6 %
Développement immobilier	166,5	203,7	- 18,2 %	
TOTAL EXERCICE	1 523,0	1 506,3	+ 1,1 %	

(*) Retraitement de l'incidence :

- sur le pôle PVTE, de la réduction nette du parc exploité, liée aux non-renouvellement de baux et à des désengagements de sites déficitaires ;

- sur le pôle CPE, de la croissance nette du parc exploité, liée à l'ouverture de Villages Nature Paris et à l'extension du Center Parcs Domaine des Trois Forêts. Cette augmentation de l'offre est en partie compensée par la fermeture partielle de Domaines Center Parcs en cours de rénovation ;

(**) Y compris Villages Nature Paris (23,6 M€ sur l'exercice dont 15,7 M€ de chiffre d'affaires de location).

Le **chiffre d'affaires des activités touristiques** s'élève à 1 356,5 millions d'euros sur l'exercice 2017/18, en **croissance de 4,1%** par rapport à l'exercice précédent.

Le **chiffre d'affaires de location progresse de 2,6% hors effets offre**. Cette croissance bénéficie à l'ensemble des destinations : +7,1% sur les appartements Adagio, + 2,2% sur les destinations mer Pierre & Vacances, +1,0% sur les résidences montagne Pierre & Vacances et + 1,6% sur les Domaines Center Parcs avec une croissance sur l'ensemble des destinations (France, Belgique, Pays-Bas, Allemagne), et ce malgré un démarrage tardif de la saison été (coupe du monde de football, grèves), également impactée par la canicule et la concurrence des destinations du bassin méditerranéen.

Le **chiffre d'affaires des autres activités touristiques** progresse de +3,7%, tiré essentiellement par la hausse du volume d'affaires généré par les activités de commercialisation.

Le **chiffre d'affaires du développement immobilier** s'établit à 166,5 millions d'euros, en ligne avec le cadencement anticipé des programmes, avec pour principales contributions Les Senioriales (85 millions d'euros), Villages Nature (12 millions d'euros) et les résidences Pierre & Vacances de Deauville et Méribel (30 millions d'euros) et en Espagne (10 millions d'euros).

³ 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 V.

Les réservations immobilières enregistrées auprès des investisseurs particuliers sur l'exercice représentent un chiffre d'affaires de 344,2 millions d'euros, supérieur à celui enregistré sur la même période de l'exercice précédent (311,5 millions d'euros).

2.2. Résultats

	FY 2018	FY 2017
Chiffre d'affaires	1 523,0	1 506,3
Résultat Opérationnel Courant	9,1	12,4
Tourisme	20,1	24,3
<i>Hors Villages Nature Paris</i>	31,7	37,1
<i>Villages Nature Paris</i>	-11,6	-12,9
Immobilier	-11,0	-11,9
<i>Hors Villages Nature Paris</i>	-11,0	12,5
<i>Villages Nature Paris</i>	0,0	-24,4
Résultat Financier	-18,0	-17,2
Autres charges et produits nets d'impôts	-4,5	-6,6
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	1,6	0,1
Résultat avant impôts et éléments relatifs à l'ORNANE	-11,8	-11,3
Impôts de l'exercice	-14,8	-16,3
Reprise d'Impôts différés actif	-19,0	
Variation de juste valeur de l'ORNANE	1,5	-15,7
Moins-value de conversion - ORNANE à échéance 2019	-1,8	-13,4
Résultat net	-45,9	-56,7
<i>Part du Groupe</i>	-45,9	-56,7
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	0,0	0,0

Malgré le décalage sur l'exercice 2018/19 de l'importante contribution escomptée des signatures de ventes en blocs des programmes immobiliers de rénovation de Domaines Center Parcs en Belgique et aux Pays-Bas, le résultat opérationnel courant du Groupe est proche de celui de l'exercice précédent.

- **Le résultat opérationnel courant des activités touristiques** s'établit à 20,1 millions d'euros :

- Le résultat opérationnel courant, hors Villages Nature Paris, ressort à **31,7 millions d'euros**.

Il intègre la croissance de l'activité hors effets offre (+9 millions d'euros), l'incidence positive sur la contribution nette de la réduction du nombre d'appartements exploités dans le cadre des renouvellements de baux (+2 millions d'euros) et la croissance de la contribution des destinations mer en Espagne et maeva.com (+1 million d'euros). Ces gains permettent de compenser l'inflation sur les charges (salaires, loyers, énergie principalement), estimée à -9 millions d'euros.

Après prise en compte de ces éléments, le résultat opérationnel courant s'élève à 40 millions d'euros, en augmentation par rapport à celui de l'exercice précédent (37 millions d'euros), et ce malgré un ralentissement de la croissance de l'activité touristique sur l'été (cf supra).

L'incidence des opérations de rénovations des Domaines Center Parcs et des résidences Adagio s'élève à -4 millions d'euros. Ces rénovations généreront dès l'exercice 2018/19 des performances touristiques en hausse par la montée en gamme des hébergements concernés. De même, les coûts de pré-ouverture du Domaine Center Parcs Allgau en Allemagne (-4 millions d'euros) grèvent le résultat de l'exercice 2017/18.

- Après un premier semestre encore pénalisé par la livraison échelonnée des cottages et appartements, les performances de Villages Nature Paris se sont significativement améliorées au 2^{ème} semestre avec des taux d'occupation en croissance (73% au 2^{ème} semestre vs. 62% au 1^{er} semestre) grâce à une montée en puissance progressive de la commercialisation auprès de clientèles étrangères. Le portefeuille de réservation à date confirme ces tendances.

- **Le résultat opérationnel courant des activités immobilières** s'établit à -11,0 millions d'euros.

Il enregistre essentiellement les coûts de structure des équipes immobilières, alors que la signature des ventes en blocs des programmes immobiliers de rénovation de Domaines Center Parcs en Belgique et aux Pays-Bas, dont la contribution au résultat est significative, a été décalée sur l'exercice 2018/2019, qui doit ainsi enregistrer un résultat opérationnel courant immobilier en forte croissance.

- **Les autres charges et produits nets d'impôts** intègrent principalement des coûts de restructuration et de désengagement de sites.
- **La charge d'impôts différés** est liée à l'annulation prudentielle d'une partie de la créance d'impôts du Groupe (internationalisation des activités du Groupe, réduisant la capacité d'utilisation à moyen terme des déficits fiscaux en France).
- **Le résultat net** est de – 45,9 millions d'euros, versus - 56,7 millions d'euros pour l'exercice 2016/2017.

Corrigé des éléments de nature exceptionnelle (décalage des contributions immobilières en 2018/2019, ajustement des créances d'impôts notamment), le résultat net 2017/2018 serait à l'équilibre.

2.3. Eléments bilanciaux et endettement financier net

Bilan simplifié

<i>(en millions d'euros)</i>	30/09/2018	30/09/2017	Variations
Écarts d'acquisition	158,9	158,9	0,0
Immobilisations nettes	461,0	432,7	+ 28,3
BFR et autres	0,0	10,1	- 10,1
TOTAL EMPLOIS	619,9	601,7	+ 18,2
Fonds propres	287,0	326,9	- 39,9
Provisions pour risques et charges	56,6	66,0	- 9,4
Endettement financier net	247,7	208,8	+ 38,9
BFR et autres	28,6	0,0	+ 28,6
TOTAL RESSOURCES	619,9	601,7	+ 18,2

Endettement net

<i>(en millions d'euros)</i>	30/09/2018	30/09/2017	Variations
Endettement brut	354,9	286,1	+ 68,9
Trésorerie (nette des découverts/revolving tiré)	-107,3	-77,3	-30,0
Endettement net	247,7	208,8	+ 38,9
dont dette bancaire nette	148,8	107,5	+ 41,3
dont engagements de loyers – Équipements Ailette	98,9	101,3	- 2,4

L'endettement net au 30 septembre 2018 (247,7 millions d'euros) 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 ;
- aux crédits d'accompagnement contractés par le Groupe dans le cadre du financement des programmes immobiliers destinés à être cédés pour 15,5 millions d'euros (concernent le projet PV premium à Méribel et des programmes Les Senioriales au 30 septembre 2018) ;
- au montant de la dette financière liée au retraitement des contrats de location financement pour 100,8 millions d'euros dont 98,9 millions d'euros concernent les équipements centraux du Center Parcs du Domaine du Lac d'Ailette ;
- déduction faite d'un montant de trésorerie, nette des découverts/revolving tirés, de 107,3 millions d'euros.

A noter que le Groupe dispose, au 30 septembre 2018, d'une ligne revolving de 200 millions d'euros contractée le 14 mars 2016 (échéance 2021), ainsi que de 5 lignes de crédit confirmées pour un montant total de 39 millions d'euros. Au 30 septembre 2018, aucune de ces lignes n'est utilisée.

III. Evénements postérieurs à la clôture

Center Parcs Roybon : vers une issue définitive favorable au projet

Le 21 novembre 2018, le Conseil d'Etat a validé le pourvoi du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs en cassant l'arrêt par lequel la Cour Administrative d'Appel de Lyon avait annulé l'autorisation loi sur l'eau.

Il renvoie le dossier à cette même Cour qui devra tenir compte de la décision du Conseil d'Etat rendue ce 21 novembre.

Signatures d'opérations de rénovation immobilière

Opération de rénovation du Domaine Center Parcs Zandvoort

Le 9 novembre 2018, le Groupe PVCP a conclu un accord tripartite avec Gran Dorado Zandvoort BV, actuel propriétaire du Center Parcs de Zandvoort sur la côte néerlandaise, et ZIB Zandvoort CV, nouveau propriétaire. L'accord prévoit l'achat des équipements centraux, de l'hôtel et de 120 cottages. Le nouveau propriétaire investira en outre dans le programme de rénovation du parc. Cette opération, ajoutée aux ventes individuelles opérées avec beaucoup de succès par le Groupe PVCP pour le compte de l'actuel propriétaire, permet d'assurer le financement de la rénovation totale et de la montée en gamme du Domaine de Zandvoort.

Opération de rénovation du Domaine Sunparks De Haan

Le 10 octobre 2018, le Groupe PVCP a conclu avec deux investisseurs chefs de file de deux groupes d'actionnaires français et belges, ATREAM, d'une part, et Home Invest Belgium, d'autre part, un accord inconditionnel de cession de 100% des actions de Sunparks de Haan SA, propriétaire du Domaine du même nom.

Le Domaine fera l'objet d'une rénovation complète et d'une importante montée en gamme en vue d'être exploité après travaux sous la marque Center Parcs.

IV. Perspectives

Activités touristiques au 1^{er} trimestre de l'exercice 2018/2019

Compte tenu du portefeuille de réservations à date, le Groupe anticipe une croissance des activités touristiques à périmètre constant au 1^{er} trimestre de l'exercice 2018/19, à la fois sur le pôle Pierre & Vacances Tourisme Europe et sur le pôle Center Parcs Europe.

Stratégie du Groupe – Ambition 2022

Le 3 septembre 2018, Olivier Brémond est entré en fonctions de Directeur Général du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs aux côtés du Président fondateur, Gérard Brémond.

Focalisé sur l'adaptation du Groupe aux mutations en cours dans ses deux secteurs d'activité, Olivier Brémond, avec l'appui du Comité de Direction Générale et des principaux managers du Groupe, a conduit l'élaboration d'un plan stratégique à horizon 2022, avec pour objectif prioritaire un retour à une rentabilité durable permettant une reprise de la distribution de dividendes.

La stratégie du Groupe repose sur 4 axes :

- la montée en gamme de l'offre touristique existante, par un programme de travaux de rénovation de 450 millions d'euros portant à la fois sur les hébergements et les équipements,
- le développement de nouvelles offres innovantes, avec des typologies d'hébergement inédites et le développement de nos activités à l'international,
- la dynamisation de la commercialisation de l'offre, notamment sur les canaux de vente directs, avec une exploitation optimale des données clients afin de proposer des offres personnalisées,

- l'optimisation de l'organisation du Groupe et de ses process, afin de la rendre plus efficiente et plus agile.

Les activités immobilières du Groupe généreront 25 000 lits touristiques supplémentaires, avec pour principaux axes :

- des programmations innovantes dans leurs composantes d'hébergements et d'équipements pour anticiper les évolutions des aspirations des vacanciers, et ce pour chaque marque et chaque pays, en intégrant des normes de développement durable renforcées,
- la prépondérance des ventes immobilières « en bloc » auprès des investisseurs institutionnels, complétées par d'actives commercialisations auprès des particuliers en France et en Europe,
- l'introduction de formules de vente avec des loyers variables,
- les opérations immobilières de rénovation des Domaines Center Parcs existants en Belgique, Allemagne et Pays-Bas,
- la production pour toutes les marques de nouvelles destinations et l'extension des sites existants en France, en Allemagne et en Espagne.

Cette stratégie, contributive dès l'exercice 2018/19, doit se traduire par une progression des résultats du Groupe sur les 4 prochains exercices, avec pour objectifs une réduction de 8% des coûts de siège, une rentabilité des activités touristiques de 5% à horizon 2022 (notamment par une croissance moyenne annuelle du chiffre d'affaires hébergement de 4% à périmètre constant) et un volume d'affaires immobilier de 3 milliards d'euros sur la période, dégageant une marge moyenne de 6%.

V. Tableaux de réconciliation – Comptes de résultat IFRS

<i>(en millions d'euros)</i>	FY 2018 reporting opérationnel	Coût de débouclage ORNANE 2019	Variation de juste valeur ORNANE 2023	Impôt sur autres ch. et produits opérationnels	Retraitements IFRS 11	FY 2018 IFRS
Chiffre d'affaires	1 523,0				- 88,3	1 434,7
Résultat opérationnel courant	9,1				+7,8	16,9
Autres charges et produits opérationnels	- 4,5			-0,2		- 4,7 (*)
Résultat financier	- 18,0	-1,8	+1,5		+2,2	- 16,1
QP résultat sociétés mises en équivalence	1,6				-16,4	- 14,8
Impôts sur les résultats	-14,8			+0,2	+2,7	-11,9
Reprise d'impôt différé actif	-19,0				+3,7	-15,3
Variation de juste valeur de l'ORNANE 2023	1,5		-1,5			0,0 (**)
Coût de débouclage de l'ORNANE 2019	- 1,8	+1,8				0,0
RESULTAT NET	- 45,9	0,0	0,0	0,0	0,0	- 45,9

(*) brut d'impôt

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

<i>(en millions d'euros)</i>	FY 2017 reporting opérationnel	Moins-valeur conversion ORNANE 2019	Variation de juste valeur ORNANE 2019	Impôt sur autres ch. et produits opérationnels	Retraitements IFRS 11	FY 2017 IFRS
Chiffre d'affaires	1 506,3				- 81,0	1 425,3
Résultat opérationnel courant	12,4				+31,9	44,3
Autres charges et produits opérationnels	- 6,6			-0,9	+1,3	- 6,2 (*)
Résultat financier	- 17,2	-13,4	-15,7		+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
Variation de juste valeur de l'ORNANE	-15,7		+15,7			0,0 (**)
Coût de débouclage de l'ORNANE 2019	- 13,4	+13,4				0,0
RESULTAT NET	- 56,7	0,0	0,0	0,0	0,0	- 56,7

(*) brut d'impôt

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

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