

GROUPE PIERRE & VACANCES

INFORMATION FINANCIERE

3^{ème} trimestre de l'exercice 2006/2007

(1er avril 2007 au 30 juin 2007)

1- Faits marquants

1.1 Acquisition du Groupe belge Sunparks : une nouvelle dimension pour Center Parcs Europe

Le Groupe Pierre & Vacances a conclu le 19 avril 2007 l'acquisition du Groupe belge Sunparks, comprenant l'exploitation et les actifs immobiliers de 4 villages de type Center Parcs de catégorie 3/4 étoiles. L'offre est composée au total de 1 683 cottages et 50 chambres d'hôtel ainsi que de nombreux équipements de loisirs couverts (centre aquatique, restaurant, supermarché, garderie...) et des complexes sportifs de plein air. En 2006, le Groupe Sunparks a accueilli 450 000 clients (1 800 000 nuitées vendues) et a commercialisé ses séjours à 80% en direct (40% sur Internet). Le taux d'occupation moyen est de 56%. Les effectifs du Groupe sont de 387 salariés. Le chiffre d'affaires s'est élevé en 2006 à 39 millions d'euros (dont 70% provenant de la location et 30% des activités de services) et l'EBITDAR à 12,5 millions d'euros.

Par cette acquisition, Center Parcs Europe se renforce sur le marché belge et élargit son offre 3/4 étoiles, proche des villages Sunparks et complémentaire par ses localisations. Le Groupe a identifié d'importants leviers d'amélioration des résultats de Sunparks, principalement l'augmentation des taux d'occupation et des synergies de coûts et de revenus avec Center Parcs Europe. Par ailleurs, la marque Sunparks pourrait constituer un vecteur de croissance pour le segment 3/4 étoiles en Europe.

L'acquisition du Groupe Sunparks s'effectue sur la base d'une valeur d'entreprise (y compris endettement) de 150 millions d'euros. Conformément à la politique du Groupe de ne pas conserver la propriété des actifs exploités, le Groupe Pierre & Vacances a signé, le 25 juillet 2007, un protocole d'accord avec Foncière des Murs pour la cession des murs des 4 villages, pour un montant de 177 millions d'euros (correspondant au prix d'acquisition de Sunparks, complété d'une enveloppe de 20 millions d'euros de travaux d'amélioration à réaliser dans les deux ans à venir). Ces villages sont exploités par Sunparks Group, filiale à 100% de Center Parcs Europe, au travers de baux d'une durée de 15 ans, délivrant à Foncière des Murs un rendement de 6,20%. La cession devrait être réalisée fin septembre 2007.

Après ce refinancement, cette acquisition doit avoir une incidence positive sur les résultats du Groupe Pierre & Vacances dès 2007/2008.

1.2 Acquisition Les Senioriales

Pierre & Vacances a acquis le 15 mai 2007, auprès de ses fondateurs, André et Paul Ramos, la société Les Senioriales. Ce promoteur immobilier est spécialisé dans la construction de résidences destinées à une clientèle de seniors actifs. Ce concept novateur de résidences spécialisées, non médicalisées, répond aux 3 attentes spécifiques de cette clientèle en terme de logement :

- confort : maisons de plain-pied avec des aménagements adaptés (volets électriques, climatisation, terrasse...);
- sécurité : gardien régisseur, portail d'entrée électrique, caméra, interphone ;
- convivialité : club-house, présence d'une animatrice tous les après-midi et organisation de soirées festives.

Les maisons sont vendues en pleine propriété, sans engagement d'exploitation du promoteur, dans une fourchette de prix de 180 à 270 milliers d'euros et avec des charges de copropriété limitées.

Grâce à un accès facilité aux fonciers (le concept Senioriales est très apprécié par les maires) et des coûts de construction strictement contrôlés du fait de la standardisation du produit, la société accélère fortement son développement : après 9 premières réalisations, 11 Senioriales sont en cours de commercialisation et 12 autres à l'étude.

L'acquisition doit avoir une incidence positive sur les résultats du Groupe dès 2007/2008. La société a généré sur l'exercice s'achevant le 31 mars 2007, un chiffre d'affaires de 31 millions d'euros et un résultat opérationnel courant de 4 millions d'euros, qui devrait doubler à la clôture de l'exercice 31

mars 2008. Le prix d'acquisition est de 23 millions d'euros (soit une valeur d'entreprise de 31 millions d'euros, la dette s'élevant à 8 millions d'euros).

Sur un marché cible en forte croissance (plus de 800 000 nouveaux seniors chaque année), l'expertise et la notoriété du Groupe Pierre & Vacances sur le métier de la promotion immobilière permettront d'accélérer le développement du produit Les Senioriales. Au-delà, grâce à cette acquisition, au travers d'une nouvelle accessibilité au marché des seniors, le Groupe Pierre & Vacances s'enrichit d'un nouveau savoir-faire qui contribuera également au développement de ses activités touristiques.

2- Chiffre d'affaires

A données comparables, le chiffre d'affaires des 9 premiers mois de l'exercice 2006/2007 est en progression de 10,2 % à 1 061 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires du 3ème trimestre (du 1er avril 2007 au 30 juin 2007) s'élève à 312,7 millions d'euros.

	IFRS		Evolutions	
	2006/07	2005/06	Périmètre courant	Données comparables
Tourisme	250,4	231,1	8,4%	3,2%
. PV/Maeva/Résidences MGM/ Hôtels Latitudes	102,7	98,7	4,1%	1,8%
. Center Parcs Europe	136,9	132,4	3,4%	4,7%
. Sunparks	10,8			-1,8%
Développement Immobilier	62,3	98,0	-36,5%	-39,0%
. Pierre & Vacances	49,7	98,0	-49,3%	-49,3%
. Les Senioriales	12,6			215,9%
Total 3ème trimestre	312,7	329,1	-5,0%	-9,3%
Tourisme	669,8	646,0	3,7%	0,8%
. PV/Maeva/Résidences MGM/ Hôtels Latitudes	293,3	284,2	3,2%	0,5%
. Center Parcs Europe	365,7	361,8	1,1%	1,1%
. Sunparks	10,8			-1,8%
Développement Immobilier	391,0	294,4	32,8%	31,0%
. Pierre & Vacances	378,4	294,4	28,6%	28,6%
. Les Senioriales	12,6			215,9%
Total 9 premiers mois	1 060,8	940,4	12,8%	10,2%

A périmètre et méthodes constantes, le chiffre d'affaires des 9 premiers mois de l'exercice 2005/2006 est retraité des éléments suivants :

- la consolidation à compter du 1^{er} avril, de l'activité du Groupe Sunparks et du Groupe Les Senioriales acquis respectivement le 19 avril 2007 et le 15 mai 2007,
- la comptabilisation d'un chiffre d'affaires en volume sur les deux villages des Antilles, suite au passage d'un mode de gestion en mandat (où ne sont perçus que des honoraires de gestion) à une prise à bail depuis le 1^{er} octobre 2006,

Par ailleurs, le chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2005/2006 est retraité de l'incidence d'un calendrier des vacances de Pâques en Allemagne avancé au 2^{ème} trimestre en 2006/2007, dont le montant est estimé à 1,6 million d'euros pour Center Parcs Europe.

2.1 Chiffre d'affaires tourisme au 3ème trimestre 2006/2007 : 250,4 millions d'euros (+3,2 % à données comparables)

A données comparables et retraité de l'incidence défavorable du décalage des vacances de Pâques de la clientèle allemande, le chiffre d'affaires touristique du 3ème trimestre est en progression de 3,2 %, dont +4,8% pour la location. Cette évolution s'analyse comme suit :

- Le chiffre d'affaires de location des marques Pierre & Vacances / Maeva / Résidences MGM / Hôtels Latitudes est en hausse de 5,4% (dont +1,5% lié à l'ouverture de Paris Tour Eiffel), tirée par les bonnes performances des destinations mer (+5,8%)
- Le chiffre d'affaires de location du sous-groupe Center Parcs Europe enregistre une progression de 5,0 %, résultant d'une croissance de l'ensemble des clientèles : allemandes (+1,7%), néerlandaises (+8,4%), belges (+4,5%) et françaises (+3,6%).
- Le Groupe Sunparks, acquis le 19 avril 2007, réalise sur le trimestre un chiffre d'affaires de 10,8 millions d'euros (dont 6,1 millions d'euros pour la location), comparable à celui de la même période de l'exercice précédent (11,0 millions d'euros).

Au global, sur les 9 premiers mois de l'exercice 2006/2007, le chiffre d'affaires touristique du Groupe progresse de 0,8 % à données comparables dont +0,5 % pour le pôle Pierre & Vacances / Maeva / Résidences MGM / Hôtels Latitudes et +1,1 % pour Center Parcs Europe.

2. 2 Chiffre d'affaires immobilier au 3ème trimestre 2006/2007 : 62,3 millions d'euros

Au 3ème trimestre 2006/2007, conformément au calendrier d'avancement prévu sur l'exercice, le chiffre d'affaires du développement immobilier est de 62,3 millions d'euros. Les principales contributions au chiffre d'affaires du trimestre concernent :

- Pierre & Vacances pour un chiffre d'affaires de 49,7 millions d'euros qui concerne :
 - en neuf (23 % du chiffre d'affaires) : Le Crotoy, Branville, Audierne,...
 - en rénovation (77 % du chiffre d'affaires) : Val d'Isère, Courchevel, Arles, Méribel, ...
- L'intégration du Groupe Les Senioriales qui réalise un chiffre d'affaires de 12,6 millions d'euros sur le trimestre (à comparer à 4 millions d'euros sur le 3^{ème} trimestre 2005/06).

Au global, sur les 9 premiers mois de l'exercice 2006/2007, le chiffre d'affaires immobilier s'élève à 391,0 millions d'euros, en progression de 31,0 % sur la même période de l'exercice précédent à périmètre comparable.

3- Perspective : confirmation d'un objectif de résultat opérationnel courant 2006/2007 en progression de 8 % à 105 millions d'euros

Compte tenu d'un chiffre d'affaires sur les 9 premiers mois en ligne avec les anticipations du Groupe et du niveau de réservations à date pour le 4^{ème} trimestre en progression de 4 % pour les activités touristiques, le Groupe Pierre & Vacances confirme son objectif de progression de 8% du résultat opérationnel courant à 105 millions d'euros (hors incidence des coûts exceptionnels d'ouverture du Center Parcs de l'Ailette et de la contribution des sociétés acquises : Sunparks et Les Senioriales)