

Paris, le 1er décembre 2011

Note : 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 & Vacances SA le 29 novembre 2011.

Exercice clos le 30 septembre 2011

- **Croissance des activités et des résultats**
 - **Chiffre d'affaires : 1 469,6 millions d'euros, en hausse de 11,2% à données comparables¹**
 - **Résultat opérationnel courant : 29,3 millions d'euros, en progression de 8,5%**
 - **Résultat net : 10,5 millions d'euros, en croissance de 44,3%**
- **Premiers effets positifs du plan de transformation**
 - **Réorganisation opérationnelle et juridique des activités touristiques en un seul pôle**
 - **Investissements de modernisation des systèmes d'information**

ACTIVITE ET RESULTATS ANNUELS 2010/2011 (1er octobre 2010 - 30 septembre 2011)

- 1) **Un chiffre d'affaires de 1 469,6 millions d'euros, en progression de 11,2% à données comparables**

<i>(en millions d'euros)</i>	2010/2011	2009/2010 à données comparables	Evolution à données comparables	2009/2010
Tourisme	1 097,0	1 057,9	+3,7%	1 163,7
<i>dont chiffre d'affaires de location</i>	<i>702,9</i>	<i>662,5</i>	<i>+6,1%</i>	<i>640,8</i>
Pierre & Vacances Tourisme Europe ⁽¹⁾	569,9	560,5	+1,7%	564,1
Center Parcs Europe ⁽²⁾	527,1	497,4	+6,0%	599,6
Développement immobilier	372,6	263,5	+41,4%	263,5
TOTAL EXERCICE	1 469,6	1 321,4	+11,2%	1 427,2

(1) Pierre & Vacances Tourisme Europe regroupe les marques Pierre & Vacances, Adagio City Aparthotel, Maeva et Latitudes Hôtels.
(2) Center Parcs Europe regroupe les marques Center Parcs et Sunparks

¹ **A données comparables, le chiffre d'affaires est retraité de l'incidence :**

- a) A compter du 1er juillet 2011, de l'acquisition auprès de Lamy des fonds de commerce de 31 résidences Citéa (soit +10,5 millions d'euros en 2009/2010, dont +10 millions d'euros de chiffre d'affaires de location). Les revenus liés à l'hébergement des 11 résidences Citéa exploitées par le Groupe avant cette acquisition, comptabilisés auparavant en « chiffre d'affaires des activités de service », ont été reclassés en « chiffres d'affaires de location » (soit 11,7 millions d'euros en 2009/2010) ;
- b) De l'externalisation de la restauration dans les villages Center Parcs (soit 102,2 millions d'euros en 2009/2010) ;
- c) Du reclassement en « autres produits d'exploitation » de refacturations de charges engagées dans le cadre de mandats externes.

- **Le chiffre d'affaires touristique du Groupe de l'exercice 2010/2011** s'élève à 1 097,0 millions d'euros, en progression de 3,7% à données comparables.

Le chiffre d'affaires de location s'élève à 702,9 millions d'euros, en croissance de 6,1% à données comparables, résultant d'une hausse des prix moyens de vente nets de 3,4% et du nombre de nuitées vendues de 2,7%. Le taux d'occupation moyen (66,6 %) est en progression de 0,4%.

La croissance du chiffre d'affaires est constatée au 2ème semestre de l'exercice, l'activité hors Domaine des Trois Forêts étant restée stable au 1er semestre.

La progression des clientèles étrangères - notamment néerlandaises, allemandes et belges - a été particulièrement marquée sur le littoral français (+22,9%), résultant notamment des actions de ventes croisées et des partenariats conclus avec les tour opérateurs étrangers pour promouvoir la marque Pierre & Vacances sur les marchés internationaux.

Les ventes générées par les sites en ligne progressent de plus de 10%, dont près de +7% pour les ventes directes. Elles représentent 42% du chiffre d'affaires de location.

- **Pierre & Vacances Tourisme Europe** réalise un chiffre d'affaires de 569,9 millions d'euros, en progression de 1,7 % à données comparables.

Le chiffre d'affaires de location augmente de 17,9 millions d'euros (+4,9%), à 380,7 millions d'euros. La croissance est essentiellement générée par :

- les résidences urbaines : +15,7 millions d'euros (+17,6%), dont près de +3,5 millions liés à l'exploitation de 5 nouvelles résidences ;
- les destinations mer : +10,3 millions d'euros (+6,3%), dont +3,2 millions d'euros liés à la prise de bail de 5 nouvelles résidences en Espagne et +1,1 million d'euros généré par la résidence d'Houlgate en première année d'exploitation.

- **Center Parcs Europe** réalise un chiffre d'affaires de 527,1 millions d'euros, en croissance de 6,0 % à données comparables.

Le chiffre d'affaires de location est en hausse de 22,5 millions d'euros (+7,5%), à 322,2 millions d'euros. Cette croissance est principalement liée au Domaine des Trois Forêts, qui réalise un chiffre d'affaires de location de 31,7 millions d'euros, en hausse de 19,8 millions d'euros par rapport à l'exercice 2009/2010.

Hors Domaine des Trois Forêts, le chiffre d'affaires de location est en hausse de 2,7 millions d'euros (+1,0%)

- **Le chiffre d'affaires du développement immobilier de l'exercice 2010/2011** s'élève à 372,6 millions d'euros, résultant notamment de l'opération de rénovation des Center Parcs des Bois Francs et des Hauts de Bruyères (107,9 millions d'euros), de l'extension d'Avoriaz (78,2 millions d'euros) et de la contribution des Senioriales (75 millions d'euros).

2) Résultats annuels 2010/2011

En millions d'euros	Exercice 2010/2011	Exercice 2009/2010
Chiffre d'affaires	1 469,6	1 427,2
<i>Tourisme</i>	<i>1 097,0</i>	<i>1 163,7</i>
<i>Développement Immobilier</i>	<i>372,6</i>	<i>263,5</i>
Résultat opérationnel courant	29,3	27,0
<i>Tourisme</i>	<i>-2,8</i>	<i>3,2</i>
<i>Développement Immobilier</i>	<i>32,1</i>	<i>23,8</i>
Résultat financier	-16,6	-14,2
Impôts	-4,6	-5,4
Résultat net courant part du Groupe²	8,1	7,4
Autres charges et produits opérationnels nets d'impôts ³	2,4	-0,1
Résultat net part du Groupe	10,5	7,3
Endettement financier net	102,6	92,2
Fonds propres part du Groupe	493,7	486,8
Ratio endettement net / Fonds propres Groupe	20,8%	18,9%

2.1 Un résultat opérationnel courant de 29,3 millions d'euros en progression de 8,5%

Préambule : le plan de transformation s'est notamment traduit au cours de cet exercice par la fusion des organisations opérationnelles et juridiques de Pierre & Vacances Tourisme Europe et de Center Parcs Tourisme Europe. Compte tenu de la mutualisation de l'ensemble des fonctions, des outils de back offices et des coûts correspondant, les performances économiques de chacun des anciens pôles s'apprécient désormais globalement.

- **Le résultat opérationnel des activités touristiques est de -2,8 millions d'euros**, à comparer à 3,2 millions d'euros en 2009/2010.
 - Le résultat opérationnel de l'exercice 2010/2011 a bénéficié de l'évolution positive de la contribution du Domaine des Trois Forêts (+5 millions d'euros) et de la croissance du chiffre d'affaires de location hors effet des nouvelles offres (résidences urbaines, Espagne), ayant une incidence d'environ +8 millions d'euros sur le résultat opérationnel.
 - En outre, le plan de transformation mis en œuvre par le Groupe a généré une réduction de la charge de loyers (4,5 millions d'euros) et des gains achats (1 million d'euros). Les économies liées à la refonte de l'organisation (de l'ordre de 3 millions d'euros) ont été compensés par des coûts complémentaires de personnel en période de transition. Par ailleurs, les coûts de mise en place de nouveaux systèmes front-office et back-office ont représenté une charge additionnelle de 8,5 millions d'euros.
 - Enfin, le résultat opérationnel a été grevé par l'évolution des charges liées à l'inflation (près de 12 millions d'euros), et par l'incidence d'une sentence arbitrale défavorable du litige relatif au retard de livraison du Domaine du Lac d'Ailette en 2007 (-2,3 millions sur le résultat touristique).
- **Le résultat opérationnel des activités immobilières s'élève à 32,1 millions d'euros**, à comparer à 23,8 millions d'euros en 2009/2010.

Cette hausse est liée à la croissance du chiffre d'affaires et aux gains réalisés dans le cadre du plan de transformation sur les coûts de construction (4 millions d'euros), qui ont permis de porter la marge opérationnelle moyenne des opérations de l'exercice à 8,6%.

² Le résultat net courant part du groupe correspond au résultat opérationnel courant, au résultat financier et à l'impôt courant hors éléments exceptionnels qui sont reclassés en autres charges et produits opérationnels.

³ Les autres charges et produits opérationnels nets d'impôts comprennent les éléments constitutifs du résultat qui, en raison de leur caractère non récurrent, ne sont pas considérés comme faisant partie du résultat courant (charges ou économies d'impôts non récurrentes, mise à jour de la position fiscale du Groupe, charges de restructuration...).

2.2 Un résultat net part du Groupe de 10,5 millions d'euros, en progression de 44,3%

- **Le résultat financier** représente une charge de 16,6 millions d'euros en 2010/2011, contre 14,2 millions d'euros en 2009/2010. Cette évolution est principalement liée aux intérêts sur les nouveaux financements contractés par le Groupe depuis le 2ème semestre 2009/2010 pour renforcer sa liquidité et allonger la maturité de sa dette :
 - Refinancement de la dette corporative en juin 2010 : nouveau crédit de 100 millions d'euros en refinancement du crédit existant de 37 millions d'euros ;
 - Réalisation d'une émission d'OCEANE en janvier 2011 pour un montant de 115 millions d'euros.
- **Les autres charges et produits opérationnels** nets d'impôt représentent un produit de 2,4 millions d'euros. Ils intègrent notamment l'ensemble des coûts de restructuration, conséquence de la fermeture du siège de Center Parcs Europe à Rotterdam (-12,0 millions d'euros nets), compensés par les résultats dégagés sur la cession des fonds de commerce des hôtels Latitudes et sur l'opération d'acquisition des fonds de commerce gérés par Citéa (+8,4 millions d'euros nets) et par des économies d'impôts non récurrentes liées à la mise à jour de la position fiscale du Groupe.

2.3 Un ratio d'endettement sur fonds propres limité

Au 30 septembre 2011, la dette nette ne représente que 20,8% des fonds propres, confirmant la solidité de la structure financière du Groupe.

2.4 Dividende

Il sera proposé à l'Assemblée Générale un dividende de 0,70 € par action, représentant un montant total distribué de 6,2 millions d'euros, stable par rapport à 2009/2010.

AVANCEMENT DU PLAN DE TRANSFORMATION

En mai 2010, le Groupe a engagé un vaste plan de transformation de son organisation visant à développer ses activités dans un Groupe intégré, aux coûts optimisés et créateur de croissance.

Au cours de l'exercice 2010/2011, de nombreuses actions ont été lancées sur 2 axes majeurs:

- **la croissance du chiffre d'affaires :**
 - des **opérations commerciales** ont été mises en place afin de développer les ventes de la marque Pierre et Vacances à l'étranger, notamment au BNG (campagnes de mailing, spots télévisuels, offres croisées sur les sites internet, développement des partenariats avec les tour-opérateurs à l'étranger ...). Les ventes réalisées auprès des clientèles BNG sur le pôle Pierre et Vacances Tourisme Europe ont ainsi progressé de près de 20% par rapport à l'exercice précédent ;
 - **dans le cadre de l'optimisation du portefeuille des marques du Groupe et l'attractivité de ses offres :** cinq villages Sunparks en Allemagne et aux Pays-Bas ont été transférés sous la marque Center Parcs ; trois hôtels Latitudes ont été cédés ; l'acquisition des résidences de tourisme urbaines Citéa et la création consécutive de la gamme Adagio Access renforcent les perspectives du Groupe sur ces segments de marché à fort potentiel ;
 - un nouveau site de réservation en ligne Pierre & Vacances a été lancé en mai 2011, contribuant à la **croissance de la part des ventes réalisées sur internet.**
- **la réduction des coûts :**
 - les organisations opérationnelles et transversales de Pierre et Vacances Tourisme Europe et Center Parcs Europe ont été **mises en commun**. Les équipes ont été regroupées à Paris, entraînant la fermeture du siège social de Center Parcs Europe à Rotterdam et le départ d'une centaine de personnes,
 - la politique de renouvellement des baux avec **réduction des loyers** et le département « **achats** » Groupe ont généré des premières économies sur l'exercice.

Par ailleurs, un important effort d'investissement a été engagé afin de moderniser les systèmes front-office et back-office. La quasi-totalité des projets IT de convergence ont été lancés, avec une maturité de 12 à 36 mois (ERP, projet CRM Groupe, plateforme web commune,...). Ces projets doivent contribuer à la progression du chiffre d'affaires et renforcer l'efficacité opérationnelle.

Dans un contexte incertain, le Groupe maintient plus que jamais sa stratégie de réduction des coûts et de modernisation de ses marques et de ses outils de distribution et de gestion.

Le développement, moteur de la croissance du Groupe, va se poursuivre avec des modes de financement diversifiés.

Les objectifs chiffrés établis en 2010 (croissance du chiffre d'affaires touristique de 100 millions d'euros et réduction des coûts de 65 millions d'euros) sont confirmés d'ici à 2014.

TENDANCES RESERVATIONS 2011/2012

- **Les réservations touristiques à date se situent à un niveau comparable** par rapport à l'exercice précédent avec une avance sur les résidences urbaines et la destination montagne.
- **Le rythme des réservations sur les programmes immobiliers en cours de commercialisation** reste soutenu depuis le début de l'exercice 2011/2012.

L'information sur les résultats de l'exercice 2010/2011 comprend le présent communiqué de presse ainsi que la présentation disponible sur le site web du Groupe : www.groupepvc.com

Pour toute information :

Relations Investisseurs et Opérations Stratégiques

Emeline Lauté
+33 (0) 1 58 21 54 76
infofin@pierre-vacances.fr

Relations Presse

Valérie Lauthier
+33 (0) 1 58 21 54 61
vlauthier@fr.groupepvc.com