

# PIERRE & VACANCES

**En acquérant la part de MidOcean dans Center Parcs Europe Continentale,  
Pierre & Vacances en détient désormais le contrôle à 100%**

Pierre & Vacances a acquis le 26 septembre 2003 la participation de MidOcean dans Center Parcs Europe Continentale après avoir préalablement cédé la propriété de huit villages.

Le Groupe renforce ainsi son positionnement de leader européen des résidences de loisirs avec un chiffre d'affaires de 1,1Md€.

## **Une acquisition stratégique**

Center Parcs Europe Continentale gère 15 villages de loisirs 4\* et 3\*, localisés aux Pays-Bas, en France, en Allemagne et en Belgique. Ces villages sont exploités toute l'année principalement en courts séjours (week-ends et mid-weeks) avec des services hôteliers et des activités de loisirs à la carte.

Le taux d'occupation moyen sur la période oct.2001/sept.2002 était de 87%, avec 3,3 millions de clients.

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 525,6 millions d'euros sur l'exercice oct.2001/sept.2002, pour un résultat d'exploitation de 74,6 millions d'euros.

Le Groupe Pierre & Vacances étant l'opérateur de Center Parcs Europe Continentale depuis mars 2001, cette acquisition ne présente pas de risque opérationnel.

Le coût de cette acquisition s'établit à 303 M€ (dont 270 M€ pour MidOcean).

La survaleur dégagée dans le cadre de cette transaction est estimée à 180 M€.

## **Cession des murs de 8 villages**

Préalablement à cette acquisition, et conformément à la politique financière du Groupe de ne pas être propriétaire des actifs gérés, Center Parcs Europe Continentale cède les murs de huit villages Center Parcs détenus en pleine propriété.

La cession des murs de 7 villages a été finalisée le 26 septembre 2003 avec Nomura International plc, au prix de 440 M€ (415 M€ nets de frais et d'impôts).

Cette cession a notamment permis de rembourser la totalité de la dette de Center Parcs Europe Continentale.

Par ailleurs Pierre & Vacances a signé, avec un consortium conduit par la société néerlandaise Zeeland Investments Beheer, un accord ferme de vente des murs du village d'Eemhof (Pays-Bas) pour un montant de 90 M€ (80 M€ nets de commissions et d'impôts). Cette cession devrait être réalisée d'ici à fin octobre 2003.

## **Une incidence financière positive pour le Groupe Pierre & Vacances**

La combinaison de cette acquisition et de ces cessions produira un effet positif sur les résultats du Groupe.

Leur prise en compte sur l'exercice 2002/2003 se serait traduite par une croissance du résultat net par action de 33% avant amortissement des survaleurs et de 15% après, pour un chiffre d'affaires consolidé du Groupe estimé à 1,1 Md€.

Après ces cessions (y compris celle d'Eemhof prévue fin octobre) et la prise en compte de l'endettement lié à l'acquisition de résidences à rénover (tour Front de Seine, portefeuille GMF/MACIF), le ratio dettes nettes sur fonds propres recalculé au 30 septembre 2003 s'établirait à 1,0 (dont 0,5 pour la dette corporative et 0,5 pour les crédits d'accompagnement promoteurs).

Ce ratio devrait s'améliorer très sensiblement au cours des deux prochaines années grâce à la trésorerie dégagée par l'exploitation touristique et par la cession des résidences rénovées.

## **D'importantes perspectives de croissance pour le Groupe Pierre & Vacances**

L'intégration à 100 % de Center Parcs Europe Continentale permettra au Groupe Pierre & Vacances de dégager de nouvelles synergies.

Par ailleurs, Pierre & Vacances appliquera son savoir-faire immobilier (commercialisation et maîtrise d'ouvrage) à la réalisation de nouveaux villages Center Parcs en France et en Europe continentale.

Le Groupe poursuivra également son développement à la fois par une croissance organique renforcée grâce aux nouvelles mesures fiscales favorisant l'investissement dans l'immobilier touristique neuf et ancien, et par la poursuite de sa politique d'acquisitions sélectives.

### **Information :**

Direction Financière Groupe

Patricia Damerval et Angéline Palus – Tél. 00 33 1 58 21 54 72 – Fax 00 33 1 58 21 54 10

[infofin@pierre-vacances.fr](mailto:infofin@pierre-vacances.fr)

Direction de la Communication Groupe

Valérie Cretin et Valérie Lauthier - Tél 01-58-21-54-61 – Fax 01-58-21-55-93

[communication@pierre-vacances.fr](mailto:communication@pierre-vacances.fr)