



Groupe

# **Pierre & Vacances** *CenterParcs*

**ASSEMBLEE GENERALE**

**Paris, le 3 mars 2011**



## SOMMAIRE

- I            RESULTATS DE L'EXERCICE 2009/2010**
- II            CHIFFRE D'AFFAIRES T1 2010/2011**
- III           PLAN STRATEGIQUE 2011/2013**
- IV           DEVELOPPEMENT DU GROUPE**

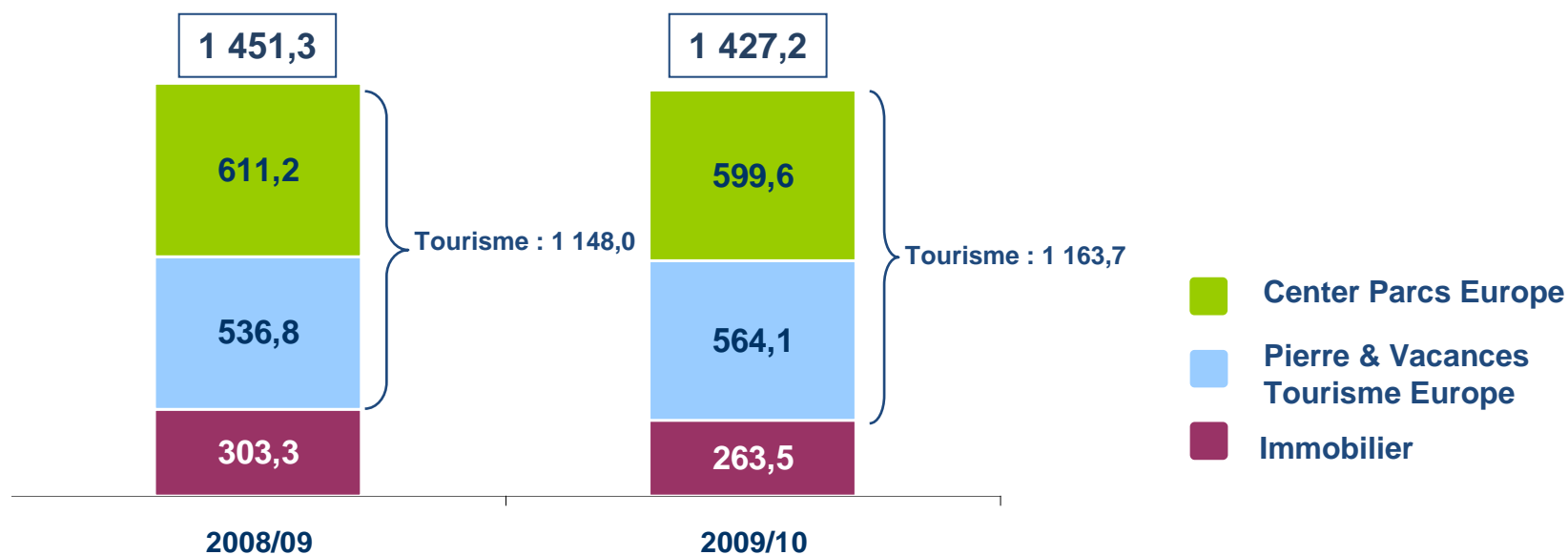


## I – RESULTATS DE L'EXERCICE 2009/2010



## Chiffre d'affaires 2009/10

(en millions d'euros)



### Un chiffre d'affaires stable\*

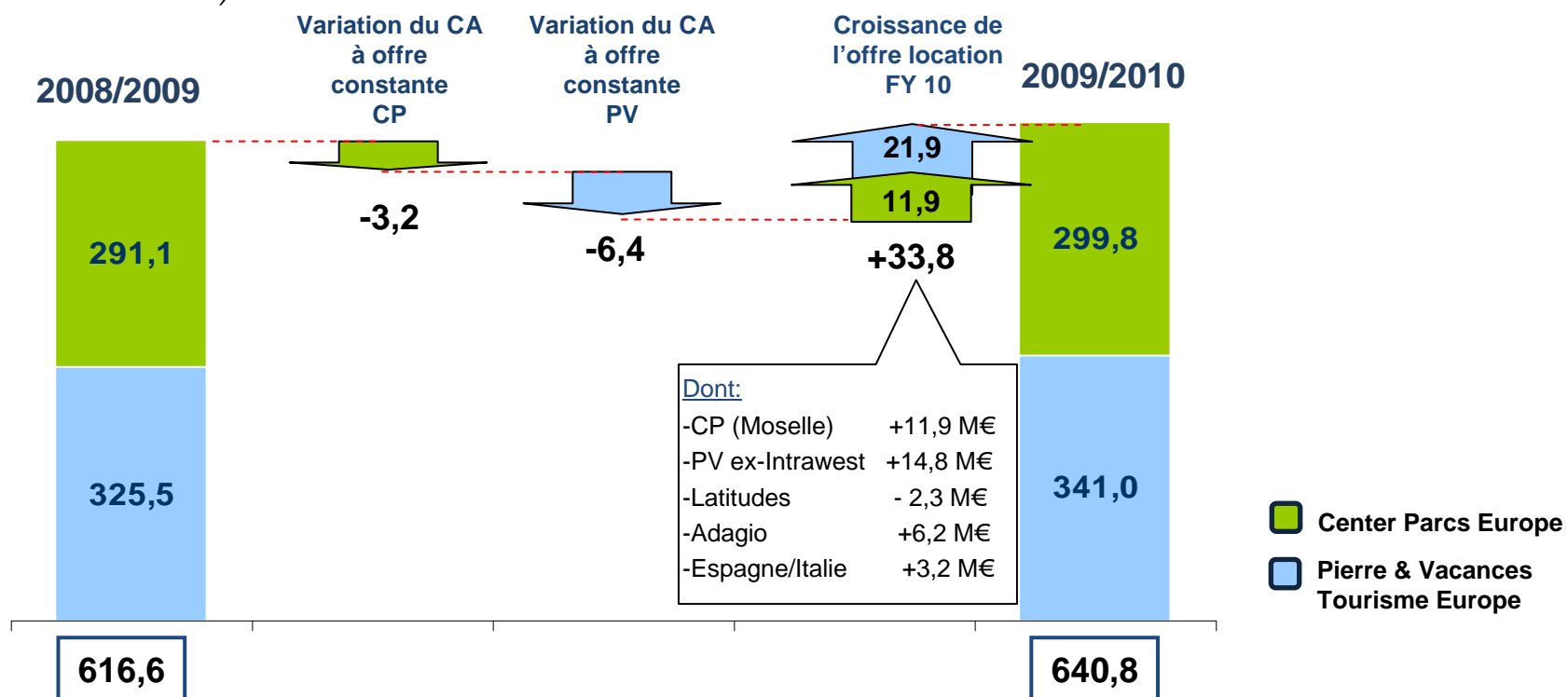
- ❑ Progression du chiffre d'affaires **Tourisme** : +3,1%\*
- ❑ Recul du chiffre d'affaires **Immobilier** lié au phasage des travaux de construction: -13,1%
- ❑ Au 30/09/10, réservations immobilières au niveau record historique de 614 M€

\* hors incidence de l'externalisation de la restauration dans les domaines Center Parcs aux Pays Bas (20 M€ en 2008/09)



## Chiffre d'affaires location 2009/10

(en millions d'euros)



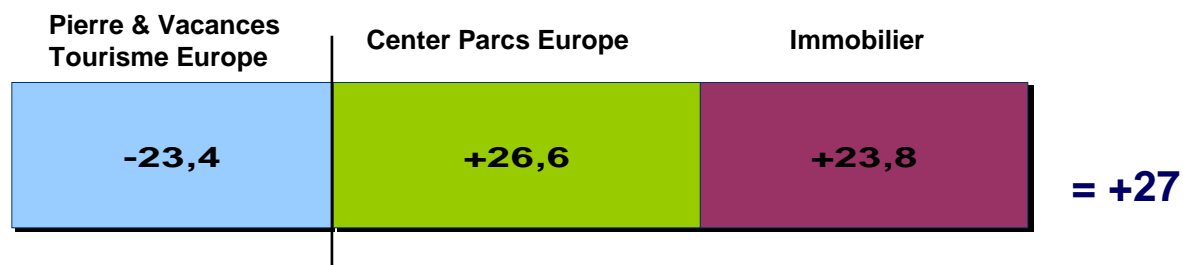
**Une croissance liée au développement de l'offre**



## Résultat opérationnel courant 2009/10: 27 millions d'euros

### Résultat opérationnel courant 2009/10 par activités

(en millions d'euros)



### Principaux éléments de variation par rapport à l'exercice 2008/09

<b>Rappel : Résultat opérationnel courant 2008/2009</b>	<b>+64</b>
Incidence de la baisse du chiffre d'affaires (hors effet des nouvelles offres)	<b>(13)</b>
Contribution négative des développements (Moselle pour (5) M€, Adagio, Espagne, Maroc)	<b>(13)</b>
Inflation des charges	<b>(18)</b>
Réduction des coûts	<b>+10</b>
Autres, dont amortissements des nouveaux outils informatiques	<b>(3)</b>
<b>Résultat opérationnel courant 2009/2010</b>	<b>+27</b>



## Résultat net part du Groupe 2009/10 : 7,3 millions d'euros

(en millions d'euros)

	2009/10	2008/09
Chiffre d'affaires	1 427,2	1 451,3
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>27,0</b>	<b>64,2</b>
Résultat financier	-14,2	-13,0
Impôts	-5,4	-18,3
<b>Résultat net courant part du Groupe</b>	<b>7,4</b>	<b>32,9</b>
Autres charges et produits opérationnels nets d'impôts	-0,1*	9,4
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>7,3</b>	<b>42,3</b>

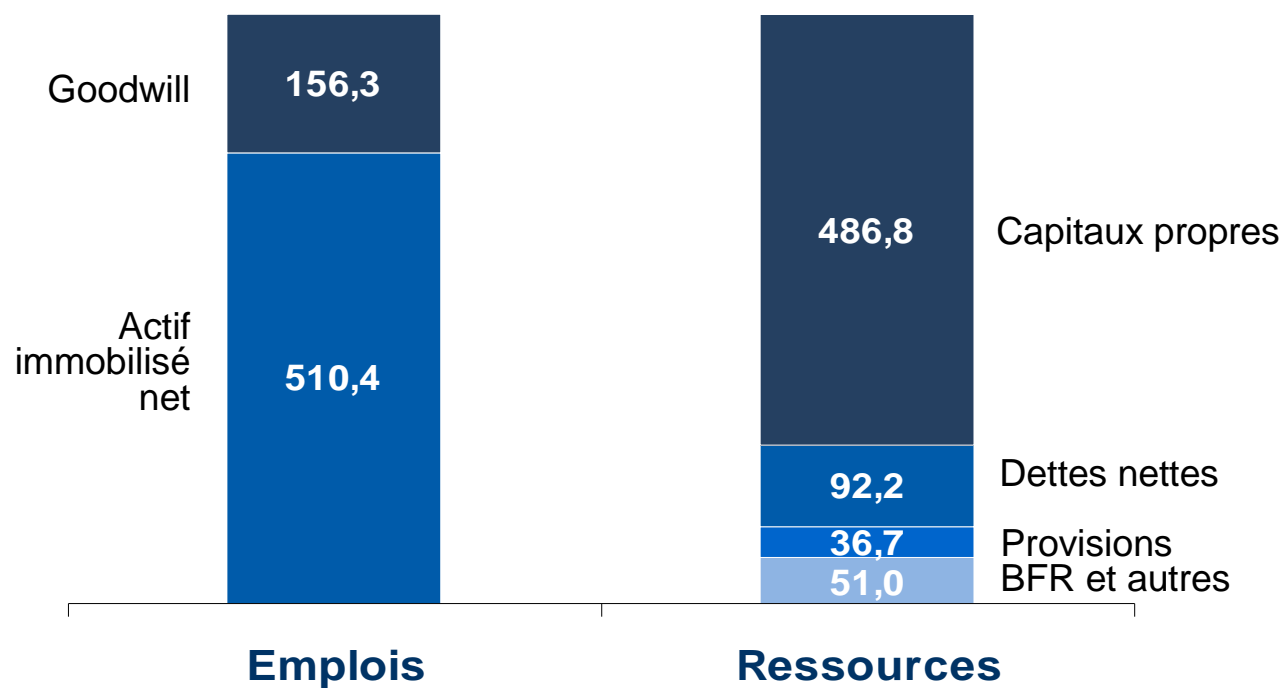
\* dont -21 M€ de coûts de restructuration



## Une structure financière saine

### Bilan simplifié au 30 septembre 2010

(en millions d'euros)



**Gearing (dettes nettes / fonds propres) : 18,9 % (vs. 19,9 % au 30/09/09)**





## Renforcement de la liquidité du Groupe et allongement de la maturité de la dette

### Juin 2010 : refinancement de la dette corporate

En juin 2010, le groupe a signé la documentation d'un crédit syndiqué de **200 M€** destiné au refinancement de la dette Corporate et au financement des besoins généraux du groupe, réparti entre:

- ⇒ Un prêt de **100 M€** amortissable linéairement sur 5 ans (en refinancement du crédit existant de 37 M€) ;
- ⇒ Une ligne de crédit confirmée de **100 M€** d'une durée de 5 ans (en remplacement de la ligne revolving de 90 M€).
- ⇒ Taux moyen de la dette : 3,5%

### Février 2011 : émission d'OCEANES

- ⇒ Montant : **115 millions d'euros**
- ⇒ Maturité : 1er octobre 2015
- ⇒ Prix d'émission / Prix de remboursement : 100%
- ⇒ Coupon : **4%**
- ⇒ Prime de conversion : **25%**
- ⇒ **Succès de l'émission, largement sur-souscrite par les investisseurs institutionnels et le public**



## Distribution proposée à l'AG du 3 mars 2011

**Distribution proposée de 0,70 € par action**  
(montant global de 6,2 M€)

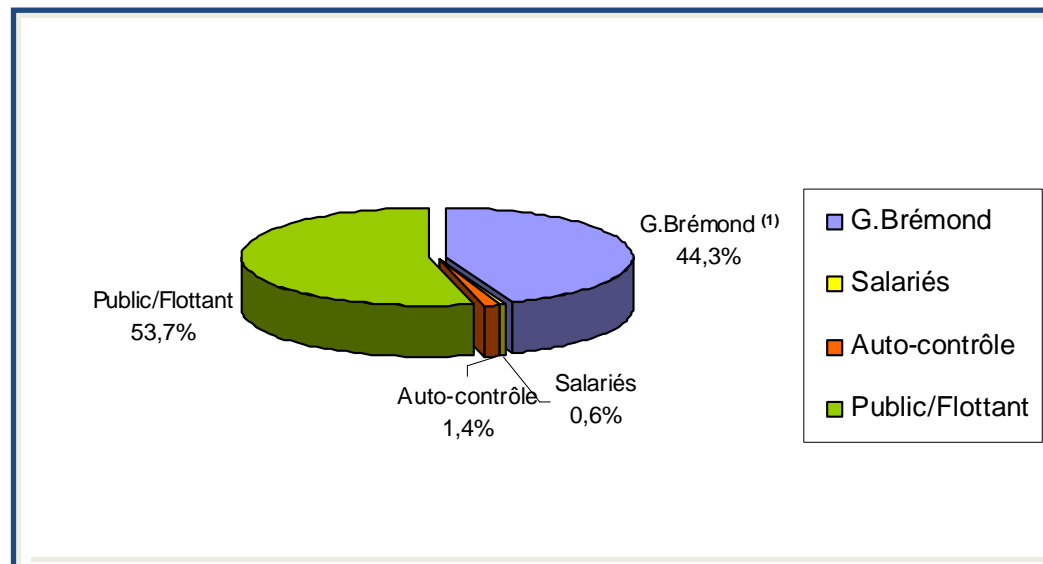


Mise en paiement du dividende le 18 mars 2011



## Actionnariat au 30 septembre 2010

### Répartition du capital



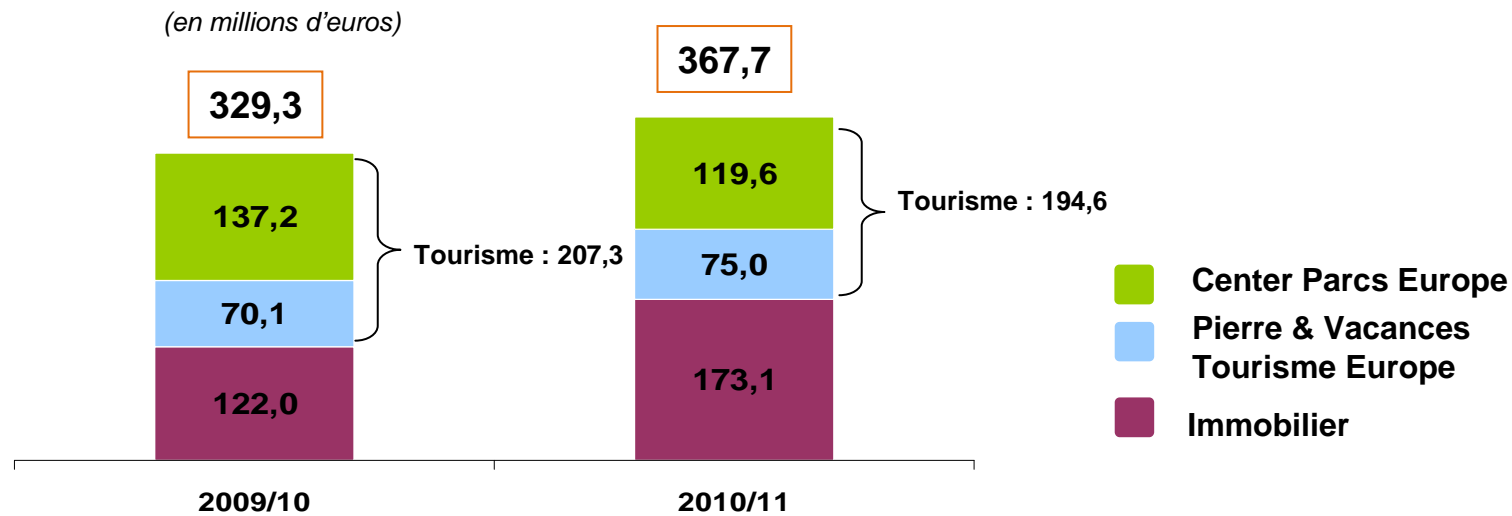
(1): Gérard Brémont détient 61,2% des droits de vote



## II – CHIFFRE D’AFFAIRES 2010/2011



## Chiffre d'affaires T1 2010/11



### Un chiffre d'affaires en progression de 22%\*

- Progression du chiffre d'affaires **Tourisme** : +8,4%\*
- Progression du chiffre d'affaires **Immobilier** : +41,9%

### Perspectives

- L'activité touristique sur le 1er semestre 2010/11 devrait être **comparable** à celle du 1<sup>er</sup> semestre 2009/10 (hors contribution des Trois Forêts et malgré une baisse de l'offre sur la montagne)
- Le chiffre d'affaires immobilier du 1er semestre 2010/11 devrait conserver un **taux de progression significatif** par rapport au 1er semestre 2009/10

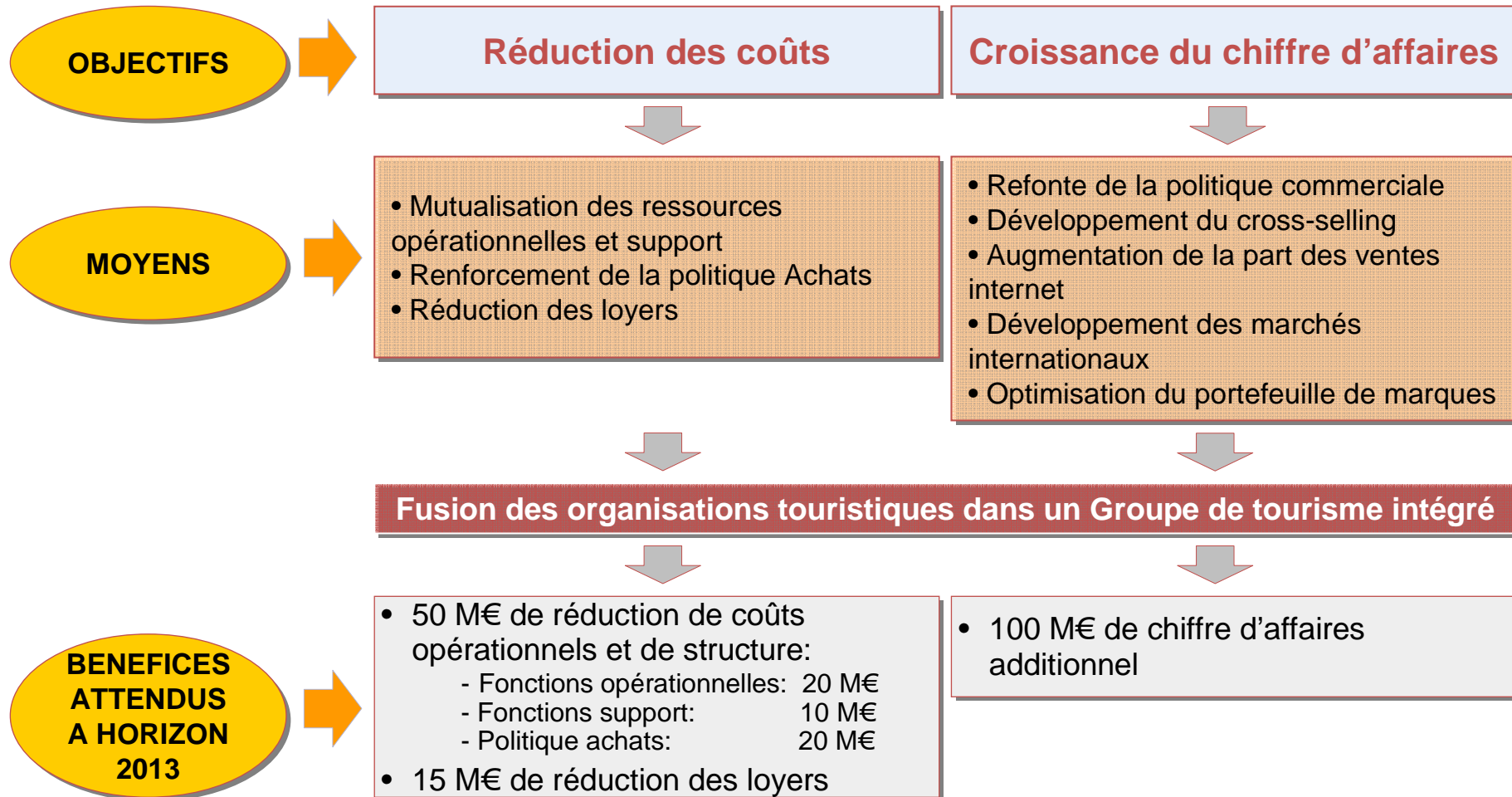
\* hors incidence de l'externalisation de la restauration dans les domaines Center Parcs (28 M€ au T1 2009/10)



## III - PLAN STRATEGIQUE 2011/2013



## Un plan de transformation du Groupe sur 3 ans





## De deux sociétés à un Groupe unique







## Point d'étape au 3 mars 2011 (1/6)

### Structure / Organisation



#### Validation auprès des partenaires sociaux de la nouvelle organisation:

- Finalisée en France, Allemagne et Belgique
- Finalisation aux Pays Bas prévue le 23 mars 2011



#### Finalisation de la restructuration juridique en avril 2011



#### Fermeture du siège de Rotterdam prévue fin juin 2011



#### Activités de restauration et de commerce alimentaire externalisées dans les domaines Center Parcs:

- Auprès d'Elior, en France et en Allemagne
  - Externalisation de la restauration de 5 villages, représentant un CA annuel de 50 M€
  - Externalisation de la restauration des 2 villages allemands restants (ex Sunparks), prévue à l'automne 2012
- Auprès d'Albron, aux Pays Bas et en Belgique
  - Externalisation de la restauration de 10 villages, représentant un CA annuel de 95 M€
  - Externalisation de la restauration des 4 villages Sunparks belges prévue en juin 2011



## Point d'étape au 3 mars 2011 (2/6)

Commercial

➔ Cross-selling: offre croisée en place sur les sites internet

The screenshot shows the Gwelivac website interface. The main banner features a woman in a field with the text 'Daar is de lente Daar is de stralende zon'. Below this, there are several promotional tiles. One tile is titled 'Uw voorjaarsvakantie Al vanaf € 199' with a 'BOEK NU' button. Another tile, 'Vakantie in Frankrijk Pierre & Vacances', is highlighted with a red box and a red arrow pointing to its 'BOEK NU' button. Other tiles include 'Aanbiedingen voor Het Heijderbos' and 'VROEGBOEKVORDEEL tot 30% korting 5 gratis Toppings'.

The screenshot shows the Pierre & Vacances website interface. The main banner features a beach scene with the text 'Soleil et loisirs, votre été avec Pierre & Vacances'. A red box highlights a 'Jusqu'à -28%' discount badge. Below the banner, there are several promotional tiles for different resorts, including 'Antalonia', 'Sud-Ouest', and 'Méditerranée - Côte d'Azur'. A red arrow points to the discount badge.

➔ Plus de 90 000 visites de cross sell depuis le 1er octobre



## Point d'étape au 3 mars 2011 (3/6)

### Commercial (suite)

- ➔ **Cross-selling: développement de la notoriété de la marque PV au BNG**
  - ➔ **Novembre 2010: mailing Ski envoyé à 85000 clients CP en Belgique et aux Pays Bas (brochure PV de 8 pages)**
  - ➔ **Janvier et mars 2011: mailings PV insérés dans les envois de brochures CP à 1,2 million de clients CP au BNG**



- ➔ **Janvier 2011 : diffusion d'un spot télévisuel Pierre & Vacances été en Belgique et aux Pays Bas**



Logo CP en dernière image du spot



## Point d'étape au 3 mars 2011 (4/6)

### Commercial (suite)



#### Etudes en cours sur la répartition marques / produits du portefeuille du Groupe

- ➔ Re-branding: Transfert de 5 Sunparks sous la marque Center Parcs à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011
  - Aux Pays Bas : villages de Limburgse Peel et Zandvoort
  - En Allemagne : villages de Nordseeküste et Eiffel
  - En Belgique : village de De Haan
- ⇒ Portefeuille de réservation à date sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars en hausse de plus de 10% par rapport à l'année dernière.
- ➔ Commercialisation de 6 villages Pierre & Vacances Resort sur les sites Center Parcs à compter de mi-mars 2011



#### Optimisation des canaux de distribution:

- ➔ Augmentation de la part des ventes internet pour la marque Center Parcs:
  - 50,7% des ventes au cours des 3 derniers mois (Décembre 2010 – Février 2011) contre 49,3% sur la même période de l'an passé
- ➔ Développement des partenariats avec les tour-opérateurs à l'étranger pour dynamiser la marque Pierre & Vacances sur les marchés internationaux:
  - Croissance du chiffre d'affaires réservé avec les TO étrangers de 3% à date



## Point d'étape au 3 mars 2011 (5/6)

### Back-office

#### ➔ Achats : organisation en place et premiers résultats positifs:

##### ➔ Référencement des fournisseurs:

⇒ Objectif : un taux d'emprise sur nos achats avec des fournisseurs référencés de 50% à fin 2010/2011, et de 85% à horizon 2013

⇒ Actions à date :

- Présentation de la politique achats de référencement à 450 fournisseurs représentant près de 50% de nos achats, lors de 2 conventions, en France et aux Pays Bas, en novembre dernier.
- 250 déjà référencés, avec des contrats ou des accords tarifaires.

##### ➔ Réduction du nombre de fournisseurs:

⇒ Objectif : réduire le nombre de fournisseurs de 3500 à 3000 à fin 2010/2011, et à 1500 à horizon 2013

⇒ Exemple d'actions récentes :

- Impression : appel d'offre lancé pour la mise en place d'une plateforme commune d'édition pour le Groupe en avril prochain (de 60 prestataires à 2).



## Point d'étape au 3 mars 2011 (6/6)

### Back-office

➔ Informatique : mise en œuvre plan sur 3 ans en vue de la convergence des systèmes:

➔ Choix de l'ERP effectué mi-janvier 2011

- Mise en production par phases, avec une livraison prévue en 2013/2014
- Harmonisation et simplification des systèmes de gestion

➔ Projet CRM Groupe enclenché

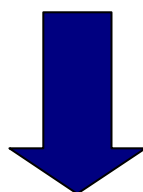
- Référentiel client unique
- Nouveaux outils de marketing web et mailing
- Volumétrie Groupe : 12 – 13 millions de contacts



## IV. DEVELOPPEMENT DU GROUPE

### CROISSANCE DE L'OFFRE TOURISTIQUE

- Une croissance **sélective et ciblée** sur les marques/marchés les plus rentables:
  - **Center Parcs**, en France et en Allemagne,
  - **Adagio**, dans les grandes villes européennes,
  - **Villages Nature** avec Eurodisney
  - **PV** en Espagne, à Deauville et en montagne



### DEVELOPPEMENT IMMOBILIER

- Un **contexte immobilier favorable**: taux d'intérêts bas, valeur refuge, concurrence réduite, incitations fiscales...
- Un chiffre d'affaires **réservations au niveau record historique** de 614 millions d'euros au 30.09.2010
- De **nombreux projets** en cours de finalisation et d'étude

**Potentiel de chiffre d'affaires de plus de 1,5 milliard d'euros**



**Objectif à 5 ans:  
croissance du parc touristique de 30%**



## Croissance de l'offre touristique

Objectif : plus de **15.000** appartements et maisons supplémentaires à 5 ans



- 14 000 cottages en 2009/10
- **+5 000** cottages à horizon 2014/15



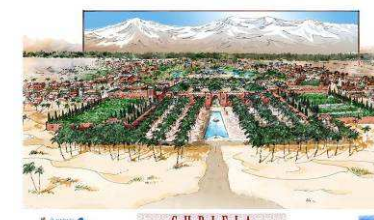
- 4 000 appartements en 2009/10
- **+4 800** appartements à horizon 2014/15



- **+1 700** appartements et cottages à horizon 2014/15



- 1 300 appartements en 2009/10
- **+2 700** appartements à horizon 2014/15



- **+1 500** maisons et appartements à horizon 2014/15

## Développement Center Parcs (France)

### Center Parcs des Trois Forêts (Moselle-Lorraine)

- 1100 cottages en 3 tranches sur 435 hectares
- Financement des équipements par un investisseur institutionnel
- Ouverture de la première tranche de 800 cottages le 22 mai 2010
- ⇒ 2<sup>ème</sup> tranche de 107 cottages livrée dans 2 ans
- ⇒ 3<sup>ème</sup> tranche de 200 cottages à horizon 2013



### Center Parcs du Domaine de la Forêt de Chambaran (Isère)

- 1000 cottages à 1h20 de Lyon et de Chambéry
- Jusqu'à 1500 emplois mobilisés durant les 2 ans du chantier, dont au moins 50 % d'emplois locaux
- 700 emplois directs et 140 emplois indirects après ouverture du Domaine



### Projet de 6<sup>ème</sup> Center Parcs – département de la Vienne

- 264 ha à proximité de Poitiers
- 800 cottages + 200 cottages pour une potentielle extension
- Environ 600 emplois directs et de 500 à 1000 emplois indirects durant la phase de construction
- Un projet de 300 millions d'euros (cottages vendus à des particuliers et équipements acquis par une SEM)
- Ouverture du Domaine prévue au printemps 2015



### Développement Center Parcs (Europe)

#### En Allemagne

- **Center Parcs de Bostalsee (Sarre)**
  - 120 hectares
  - 500 cottages dans une 1ère phase (+ 200 cottages potentiels)
  - Signature d'un protocole d'accord avec les autorités publiques et le land de Sarre le 22/12/10
  - Ouverture prévue en 2013
- **Center Parcs de Leutkirch (Badenwurttemberg)**
  - 800 cottages dans une 1ère phase (+ 200 cottages potentiels)
  - Ouverture prévue en 2015



#### Aux Pays Bas

- **Center Parcs Sandur**
  - Contrat de gestion
  - Site naturel de 40 hectares, bordé d'un lac de 130 hectares, à proximité d'Emmen
  - 328 cottages

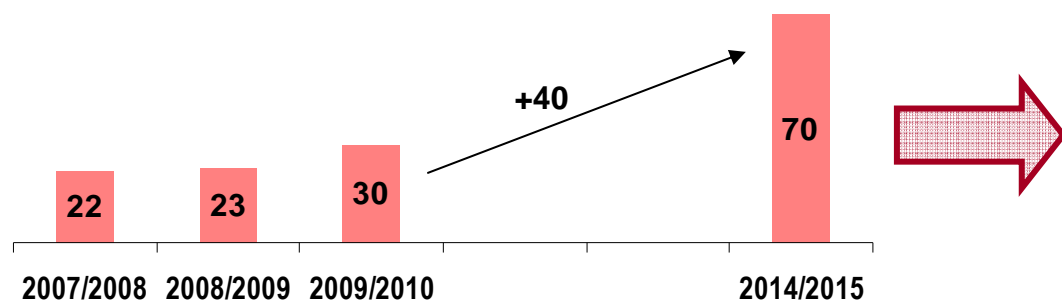


### Développement des résidences urbaines Adagio

- Au 30 septembre 2010, **30 résidences en exploitation**, principalement en France
- Un **développement** par prises à bail, mandats de gestion ou franchises:
  - 7 ouvertures en 2009/2010: Bruxelles, Vienne, Berlin, Marseille, Nantes, Grenoble et Saint - Etienne
  - **Ouvertures prochaines**: Abou Dhabi (2011), Caen (2011), Vincennes (2011), Liverpool (2012).
  - **Projets**: Londres, Manchester, Russie



Evolution du nombre de résidences



Potentiel de **développement** en Europe de **40 résidences** supplémentaires d'ici à 5 ans (soit près de 150 M€ de volume d'affaires part du Groupe en 2014/15)

### Développements à l'international – Espagne et Maroc

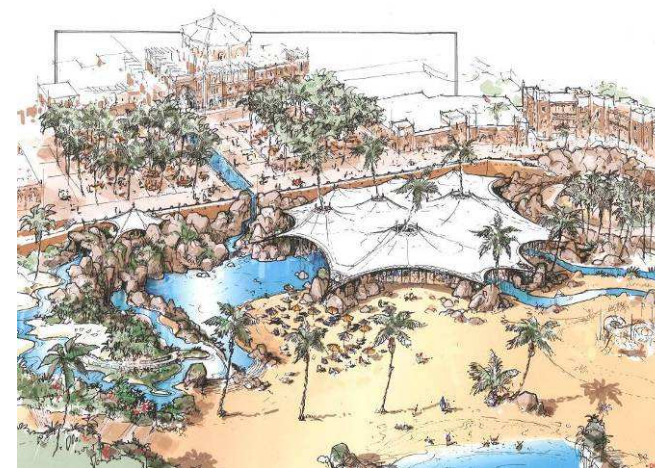
#### En Espagne

- Baux et mandats de gestion pour 2 000 appartements
- Objectif de 3 000 appartements gérés d'ici à 2013, dont :
  - **Malaga - Torremolinos** : Costa del Sol, 189 studios
  - **Alicante - Benidorm** : 207 appartements
  - **Malaga – Benalmadena** : Costa del Sol, 130 appartements



#### Au Maroc

- Terrain de 47 hectares, à 10 minutes de l'aéroport et de la médina de Marrakech
- 480 unités touristiques et 580 unités immobilières
- **Un projet en partenariat** avec la Caisse des Dépôts et de Gestion du Maroc
- Environ 350 emplois
- **Ouverture prévue au printemps 2013**



### Villages Nature

**Un concept innovant axé sur l'harmonie entre l'Homme et la Nature : « One planet living »**

- **Localisation :**
  - Un domaine de 530 ha, à 6 km des parcs Disney
- **Partenariats :**
  - Public-privé avec l'Etat, la Région Ile de France, le département de Seine et Marne et les collectivités territoriales
  - Joint-venture PVCP/Eurodisney
- **Capacité :**
  - 7 000 maisons et appartements, soit une capacité totale de 25 000 personnes
- **Projet global : 1,8 milliard d'euros**
- **Première phase :**
  - 2 villages lacustres et un village forestier sur 175 ha.
  - Lagon géothermique
  - **1730** appartements et maisons en Résidences de Tourisme, en 2 tranches
  - Projet de **700** millions d'euros (17 millions d'euros pour le groupe répartis sur 3 ans)
  - Ouverture au public en **2015 et 2016**



## Développement Immobilier

**Un potentiel de chiffre d'affaires de plus de 1 milliard et demi d'euros**

<u>Principaux programmes:</u>		2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	Exercices ultérieurs
Avoriaz	450 appts		180 M€				
CP Chaumont / Bois Francs - Extension et rénovation	400 cottages		100 M€				
CP Isère	1 000 cottages			300 M€			
CP Moselle – Extensions (2 phases)	300 cottages			90 M€			
Deauville	170 appts				100 M€		
CP Grand Ouest (Vienne)	800 cottages					250 M€	
Marrakech (part groupe)	450 appts et maisons					50 M€	
Villages Nature – Phase 1 (part groupe)	1 700 appts et maisons						

 Chiffre d'affaires construction-vente



# CONCLUSION

- **Plan de transformation sur 3 ans :**
  - 65 millions d'euros de réduction de coûts
  - 100 millions d'euros de chiffre d'affaires additionnel
- **Plan de développement à 5 ans :**
  - Croissance du parc touristique de 30%





Groupe

**Pierre & Vacances**  
*CenterParcs*

**ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 3 MARS 2011  
PIERRE ET VACANCES SA**

**PROJET DE RESOLUTIONS**



## Première résolution

- **Approbation des comptes sociaux annuels de l'exercice clos le 30 septembre 2010**
- **Quitus aux Administrateurs**



## Deuxième résolution

- **Affectation du résultat se traduisant par un bénéfice net de 11.437.089,57 euros, majoré du report à nouveau de l'exercice précédent d'un montant de 472.479.974,21 euros, soit un total de sommes distribuables de 483.917.063,78 euros :**
  - à la réserve légale pour 1.975 euros
  - aux actionnaires pour 6.175.085,70 euros
  - au report à nouveau pour 477.740.003,08 euros
- **Dividende fixé à € 0,70 par action, mis en paiement le 18 mars 2011**



## Troisième résolution

- **Approbation des comptes consolidés au 30 septembre 2010**
- **Chiffre d'affaires consolidé de 1.427 millions d'euros**
- **Bénéfice net part du Groupe de 7.275 milliers d'euros**



## Quatrième résolution

- **Fixation des jetons de présence : 180.000 euros à répartir entre les Administrateurs pour l'exercice 2010/2011**



## Cinquième résolution

- **Approbation des conclusions du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées**



## Sixième résolution

- **Autorisation de rachat par la Société de ses propres actions**
- **Le total des actions détenues ne dépassera pas 10 % du capital social**
- **Prix d'achat unitaire maximum : 100 euros**
- **Pouvoirs délégués au Conseil d'administration pour une durée de 18 mois**



## Septième résolution

- **Autorisation de réduire le capital social par annulation des actions rachetées en application du programme de rachat d'actions**
- **Pouvoirs délégués au Conseil d'administration pour une durée de 18 mois**





## Huitième résolution

- **Délégation au Conseil d'administration pour augmenter les émissions, avec ou sans DPS, en cas d'augmentation de capital décidée en vertu des 21<sup>ème</sup>, 22<sup>ème</sup> et 23<sup>ème</sup> résolutions de l'assemblée générale du 18 février 2010**
- **Dans la limite de 15 % du nombre de titres de l'émission initiale**
- **Le montant nominal de l'augmentation de l'émission s'imputera sur les montants nominaux fixés par les résolutions ci-dessus**
- **Durée de validité de la délégation : jusqu'au 18 avril 2012**



## Neuvième résolution

- **Autorisation de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions**
- **Nombre total maximum des options qui pourront être consenties : 250.000**
- **Durée de validité de la délégation : 38 mois**



## Dixième résolution

- **Augmentation de capital réservée aux salariés**
- **Montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées : 850.000 euros**
- **Durée de validité de la délégation : 26 mois**



## Onzième résolution

- **Modification statutaire : article 11**
- **Limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil d'administration : 80 ans**



## Douzième résolution

- **Modification statutaire : article 16.5**
- **Mise en conformité avec le décret n°2010-684 du 23 juin 2010**



## Treizième résolution

- **Pouvoirs pour les formalités**