

PRESENTATION DES RESULTATS DU 1^{er} SEMESTRE 2003/2004

(Période du 1^{er} octobre 2003 au 31 mars 2004)

10 juin 2004

Sommaire

- Chiffres clés du Groupe Pierre & Vacances
- Résultats du premier semestre 2003/2004
- Perspectives du second semestre 2003/2004
- Stratégie et développement

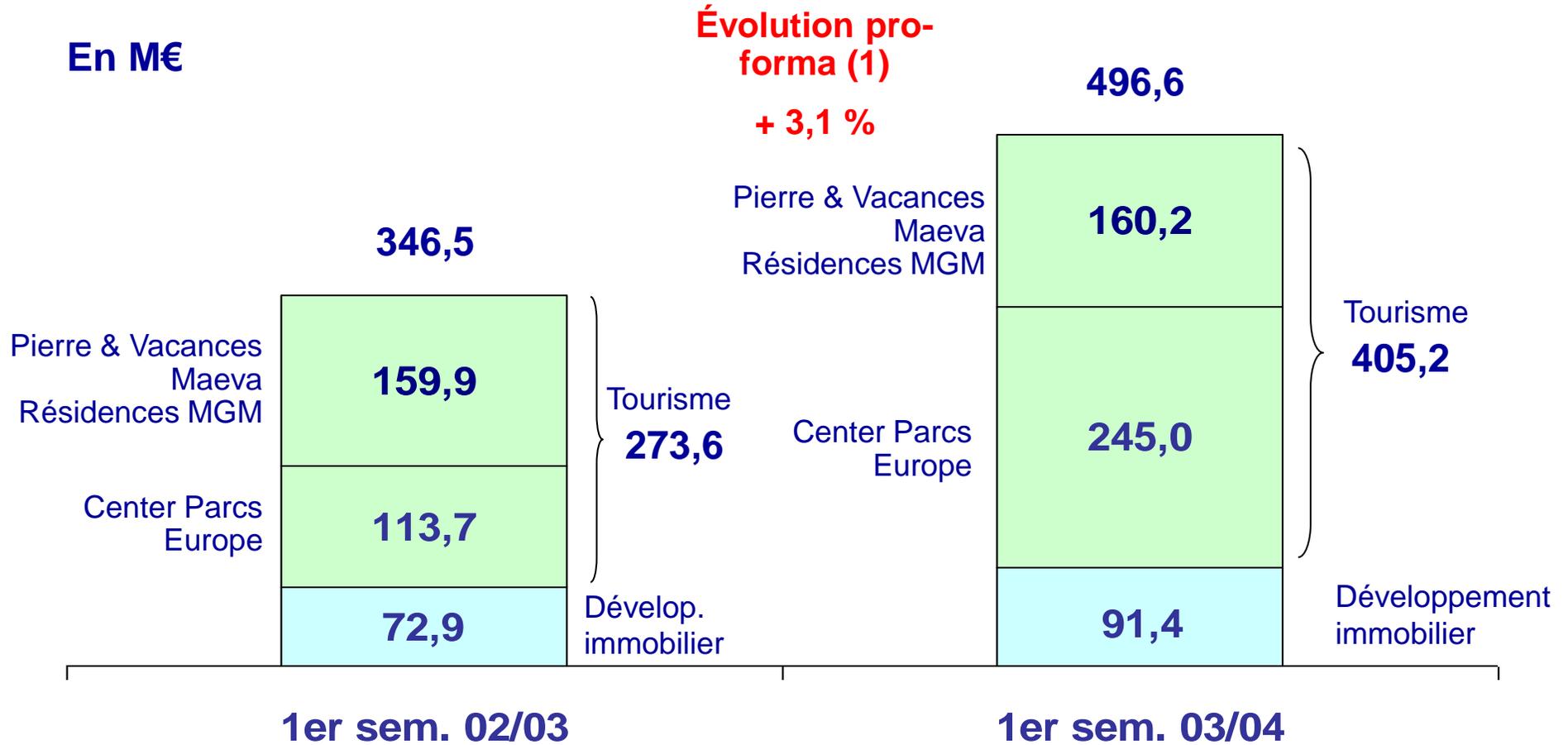
Le Groupe Pierre & Vacances aujourd'hui

- 205 000 lits (dont 154 000 en France) à la mer, à la montagne, à la campagne
- 6,6 millions de clients, dont 48 % français et 52 % autres européens
- 8 500 collaborateurs
- CA 2002/03 881,5 M€
- Résultat net courant part du Groupe 2002/03 40,1 M€
- Résultat net part du Groupe 2002/03 47,3 M€

Résultats du premier semestre 2003/2004

Période du 1^{er} octobre 2003 au 31 mars 2004

Croissance de 3,1 % du chiffre d'affaires semestriel du Groupe à périmètre constant



(1) pro-forma 02/03 inclut 100 % de CPE, 6 mois de Résidences MGM et 3 mois du village de Tossens

Chiffres d'affaires du tourisme : évolutions pro-forma au 1^{er} semestre 2003/2004

- CA hébergement - 0,2 % (PMV + 4,3 %, SV - 4,3 %)⁽¹⁾
 - Pierre & Vacances / Maeva / Résidences MGM - 0,9 %
 - Center Parcs Europe (CPE) + 0,5 %

- CA annexes - 1,5 %
 - Pierre & Vacances / Maeva / Résidences MGM - 2,2 %
(recul des ventes de remontées mécaniques et de restauration, activités non margées)
 - Center Parcs Europe - 1,3 %
(baisse compensée par les économies de coûts)

(1) PMV : Prix moyen de vente net
SV : Nombre de semaines vendues

Pierre & Vacances/Maeva/Résidences MGM : indicateurs-clés

En semaines	1er sem. 03/04	1er sem. ⁽¹⁾ 02/03	Evolution
PMV (en €)	474	448	+5,7%
Semaines vendues	222 837	237 771	-6,3%
Offre globale	443 114	440 610	+0,6%
Taux d'occupation	57,9%	61,0%	-5,1%

(1) pro-forma

Center Parcs Europe : indicateurs-clés

En semaines	1er sem. 03/04	1er sem. 02/03	Evolution
PMV (en €)	527	513	+2,7%
Semaines vendues	207 712	212 193	-2,1%
Offre globale	250 902	250 074	+0,3%
Taux d'occupation	82,8%	84,8%	-2,4%

Développement immobilier :

962 appartements livrés sur le semestre

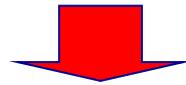
	1er sem 03/04	1er sem. 02/03
Neuf	188	411
. <i>Isola 2000</i>	135	
. <i>Bourgenay</i>	42	
. <i>Autres</i>	11	
Rénovation	774	307
. <i>Cannes Beach</i>	217	
. <i>Lacanau</i>	112	
. <i>Maubuisson</i>	80	
. <i>La Rochelle</i>	74	
. <i>Avoriaz</i>	60	
. <i>Marseille</i>	55	
. <i>Autres</i>	176	
TOTAL	962	718
Chiffre d'affaires (en M€)	91,4	72,9

Un résultat semestriel lié à la saisonnalité de l'activité touristique de Pierre & Vacances / Maeva

➤ Saisonnalité du chiffre d'affaires touristique

- Parc touristique mer Pierre & Vacances / Maeva : 53 % des appartements ne sont ouverts qu'au second semestre
- Saisonnalité atténuée au 1er semestre 2003/2004 par l'intégration à 100% de Center Parcs Europe pour lequel ce phénomène est moins marqué.

... associée à l'étalement linéaire des charges fixes d'exploitation (dont les loyers) sur les 12 mois de l'exercice.



des résultats semestriels de l'activité touristique de Pierre&Vacances/Maeva structurellement déficitaires

Résultat net courant : - 2,9 M€ (+9,3 M€)

En M€	1er sem. 03/04	1er sem. 02/03	Evolution
Chiffre d'affaires	496,6	346,5	+43,3%
Résultat d'exploitation	9,0	-6,8	+15,8 M€
Résultat financier	-6,1	-6,7	
Résultat des mises en équivalence	0,1	-0,1	
Dot. aux amort. des survaleurs	-6,6	-3,2	
Impôts	0,8	4,8	
Résultat des minoritaires	-0,1	-0,2	
Résultat net courant	-2,9	-12,2	+9,3 M€

Résultat net part du Groupe : + 2,9 M€

En M€	1er sem. 03/04	1er sem. 02/03	Evolution
Résultat net courant	-2,9	-12,2	+9,3
Résultat exceptionnel net	5,8	6,4	-0,6
Résultat net part du Groupe	2,9	-5,8	+8,7

Perspectives du second semestre 2003/2004

Tendances des réservations touristiques de la saison été

- Malgré le contexte économique défavorable aux Pays-Bas et en Allemagne, maintien des performances élevées de Center Parcs Europe
- Niveau de réservations en forte progression par rapport à la saison été précédente pour les stations Pierre & Vacances / Maeva des littoraux Atlantique et Manche
- Retards des réservations sur les résidences et les villages Pierre&Vacances / Maeva, situés sur le littoral méditerranéen, en raison de la crainte de la canicule

Le chiffre d'affaires hébergement des neuf premiers mois de l'exercice 2003/2004 devrait, à périmètre constant, être inférieur d'environ 2%, à celui de la même période en 2002/2003.

Excellentes performances de l'activité immobilière

400 appartements neufs à livrer au cours du second semestre 2003/2004

- Biscarrosse
- Monflanquin
- Saint-Jean Pied de Port
- Loches
- Bourgenay

Perspectives 2003/2004

- Compte tenu des tendances pour le second semestre et malgré le contexte conjoncturel défavorable (principalement l'effet canicule sur le littoral méditerranéen), le Groupe anticipe un résultat net courant part du groupe de 45 millions d'euros pour l'exercice 2003/2004, en croissance de 12% par rapport à l'exercice 2002/2003.

Objectif de croissance de 12 % du résultat net courant à 45 M€

Notre stratégie de développement

A- Amélioration des performances de Pierre&Vacances / Maeva / Résidences MGM

- **Poursuite des rénovations,**
- **Croissance des ventes directes en France et à l'étranger :**
 - call-center multi-marques, gestion informatique des forces commerciales,
 - en France, renforcement du call center et des agences,
 - multiplication des outils de ventes directes pour la clientèle étrangère (brochures, call-center dédiés).

A- Amélioration des performances de Pierre&Vacances / Maeva / Résidences MGM

➤ **Doublement du chiffre d'affaires réalisé sur Internet**

Un objectif de 10% des ventes contre 4% en 2002/2003

- renforcement des équipes dédiées, aidées par des experts externes
- investissements pour améliorer les sites (présentation, ergonomie et technologie)
- partenariats (y compris pour les ventes de dernière minute)
- sites Internet en langues étrangères

A- Amélioration des performances de Pierre&Vacances / Maeva / Résidences MGM

- **Renforcement des activités séminaires et congrès,**
- **Développement de l'offre court séjour,**
- **Elargissement de notre clientèle sur :**
 - des segments de marchés : seniors, golfeurs, enfants ;
 - de nouveaux pays : Europe de l'Est, Canada...
- Dans un contexte économique difficile, **poursuite de la rationalisation des coûts sur les sites et au siège** qui permettra de bénéficier fortement de la reprise économique.

B – Synergies entre Pierre & Vacances / Maeva et Center Parcs Europe

➤ Synergies de coûts

- Mise en place d'une politique et d'une organisation communes des achats du Groupe
- Centralisation de la trésorerie
- Recours à l'expertise des équipes immobilières de Pierre & Vacances pour optimiser les rénovations des villages Center Parcs

B – Synergies entre Pierre & Vacances / Maeva et Center Parcs Europe

- **Synergies de revenus** : utilisation des atouts de Center Parcs pour optimiser les résultats commerciaux de Pierre & Vacances / Maeva et Résidences MGM
 - Des profils de clientèles très proches,
 - Plus de 2,7 millions de clients hors de France (Pays-Bas, Belgique et Allemagne) avec un taux de fidélité et une part de la distribution directe élevés,
 - Une parfaite connaissance des marchés nord européens associée à un savoir-faire marketing/vente très élevé,
- ➔ *Cross-marketing, cross-selling et création d'équipes de vente communes en Allemagne, Pays-Bas et Belgique, qui permettront à Pierre & Vacances d'accroître la part de ses ventes directes sur les marchés nord européens, d'améliorer son mix-distribution et de réduire sa dépendance vis-à-vis des tour-opérateurs (dès l'été 2005)*

B – Synergies entre Pierre & Vacances / Maeva et Center Parcs Europe

➤ Des développements :

- **Lancement d'un nouveau village dans l'Aisne** (parc de l'Ailette) : 840 maisons, des équipements diversifiés innovants, livrés début 2007, excédent brut d'exploitation estimé à 15 M€ ;
- **Extension du parc de Bois-Francs en Normandie** : 200 cottages supplémentaires, excédent brut d'exploitation supplémentaire prévu de 5 M€ ;
- **Autres projets** en Allemagne et en France (Lorraine) ;
- Etudes d'**extension de villages existants aux Pays-Bas et en Allemagne.**

C – La croissance de l'offre touristique Pierre & Vacances / Maeva par le développement immobilier

➤ Sur le marché de la rénovation :

- **amélioration qualitative des résidences** gérées par le Groupe, en réalisant des marges immobilières et sans augmentation des loyers : Cannes, Le Touquet, Moliets, Perros Guirrec, Val Thorens, La Plagne, Trouville....,
- **croissance de l'offre à Paris** : Paris Côté Seine....,
- **acquisitions immobilières à risque limité** par l'exploitation des résidences avant la réalisation des travaux de rénovation.

C – La croissance de l'offre touristique Pierre&Vacances / Maeva par le développement immobilier

➤ Sur le marché du neuf :

– Evolution favorable des incitations fiscales en France

Dans les ZRR et les zones Objectif 2, crédit d'impôt porté de 15% à 25% sur un plafond d'investissement relevé de 92 000 à 100 000 euros ;

– Livraison des nouvelles résidences à Vars, Valloire, Omaha Beach, Mandelieu, Le Rouret...

D – Développement en Europe du Sud

➤ Italie

- livraison Cefalù fin juin 2004, 150 appartements
- reprise d'une résidence à Rome dans le quartier d'affaires de l'EUR (100 appartements)
- poursuite du développement dans des villes d'art et d'affaires du Nord de l'Italie

➤ Espagne

- mise en exploitation à l'été 2005 de 220 appartements au club Bonmont (Tarragone)
- développement d'une résidence de 400 logements sur la Costa del Sol, en partenariat avec Bouygues (lancement commercial en 2005)
- négociation en cours pour la reprise en gestion de résidences sur la Costa Brava en priorité
- renforcement de l'activité de voyageur de Maeva en Espagne
- étude de partenariats avec des grands groupes espagnols de promotion immobilière

E – Poursuite de la croissance externe

➤ **Centrée sur l'Europe continentale**

- Europe du Nord : acquisitions de villages de type Center Parcs
- reste de l'Europe : acquisitions dans le secteur des résidences de tourisme

➤ **Un renforcement sur les résidences urbaines**

- Partenariats avec des promoteurs immobiliers en France et en Europe (Barcelone, Amsterdam)
- Reprises de résidences en gestion (Boulogne Billancourt, Rome)