

Groupe Pierre & Vacances

Une nouvelle étape de croissance :
Pierre & Vacances devient actionnaire à 100%
de Center Parcs Europe Continentale

Sommaire

1. Une acquisition stratégique
2. Un refinancement par la cession des murs de 8 villages
3. Une incidence financière positive
4. D'importantes perspectives de croissance

1. Une acquisition stratégique

Une nouvelle dimension pour le Groupe Pierre & Vacances

- Une acquisition inscrite dans la stratégie du Groupe qui renforce son positionnement de leader européen des résidences loisirs
- Une absence de risque opérationnel : Pierre & Vacances est l'opérateur de Center Parcs Europe Continentale depuis mars 2001

Center Parcs Europe Continentale : chiffres clés

- Un concept original de villages de loisirs 4* et 3* exploités toute l'année essentiellement en courts séjours avec des services hôteliers et des activités de loisirs à la carte,
- 8 villages aux Pays-Bas, 3 en Allemagne, 2 en Belgique et 2 en France : près de 10 000 cottages (49 000 lits) avec 3 gammes : Original, FreeLife, SeaSpirit
- 3,3 millions de clients, dont 49 % de hollandais, 25 % d'allemands et 16 % de français
- 75 % du chiffre d'affaires en vente directe
- 525,6 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2001/2002
- 74,6 millions d'euros de résultat d'exploitation en 2001/2002



- 1 De Vossemeren (B)**
Elzen 145, 3920 Lommel
Tél.: 011 54 82 00
- 2 Erperheide (B)**
Erperheidestraat 2, 3990 Peer
Tél.: 011 61 62 63
- 3 De Kempervennen (P-B)**
Kempervennendreef 8, 5563 VB Westerhoven
Tél.: 0031 40 208 33 33
- 4 Het Heijderbos (P-B)**
Hommersumseweg 43, 6598 MC Heijen
Tél.: 0031 485 49 67 00
- 5 Het Meerdal (P-B)**
Laagheideweg 11, 5966 PL America
Tél.: 0031 77 464 72 72
- 6 De Eemhof (P-B)**
Slingerweg 1, 3896 LD Zeewolde
Tél.: 0031 36 522 91 00
- 7 De Huttenheugte (P-B)**
Reindersdijk 55, 7751 SH Dalen
Tél.: 0031 524 59 46 66
- 8 Les Bois-Francis (F)**
Les Barils, 27130 Verneuil-sur-Avre
Tél.: 0033 232 60 50 00
- 9 Les Hauts de Bruyères (F)**
41600, Chaumont-sur-Tharonne
Tél.: 0033 254 95 10 00
- 10 Bispingen Heide (A)**
Töpinger Straße 69, 29646 Bispingen
Tél.: 0049 519 49 40

© 2008 CenterParcs



- 11 Park Loohorst (P-B)**
Peelheideweg 25, 5966 PJ America
Tél.: 0031 77 464 84 84
- 12 Park Heilbachsee (A)**
Am Kurberg, 56767 Gunderath
Tél.: 0049 2657 80 90
- 13 Park Hochsauerland (A)**
Sonnenallee 1, 59964 Medebach
Tél.: 0049 2982 95 00

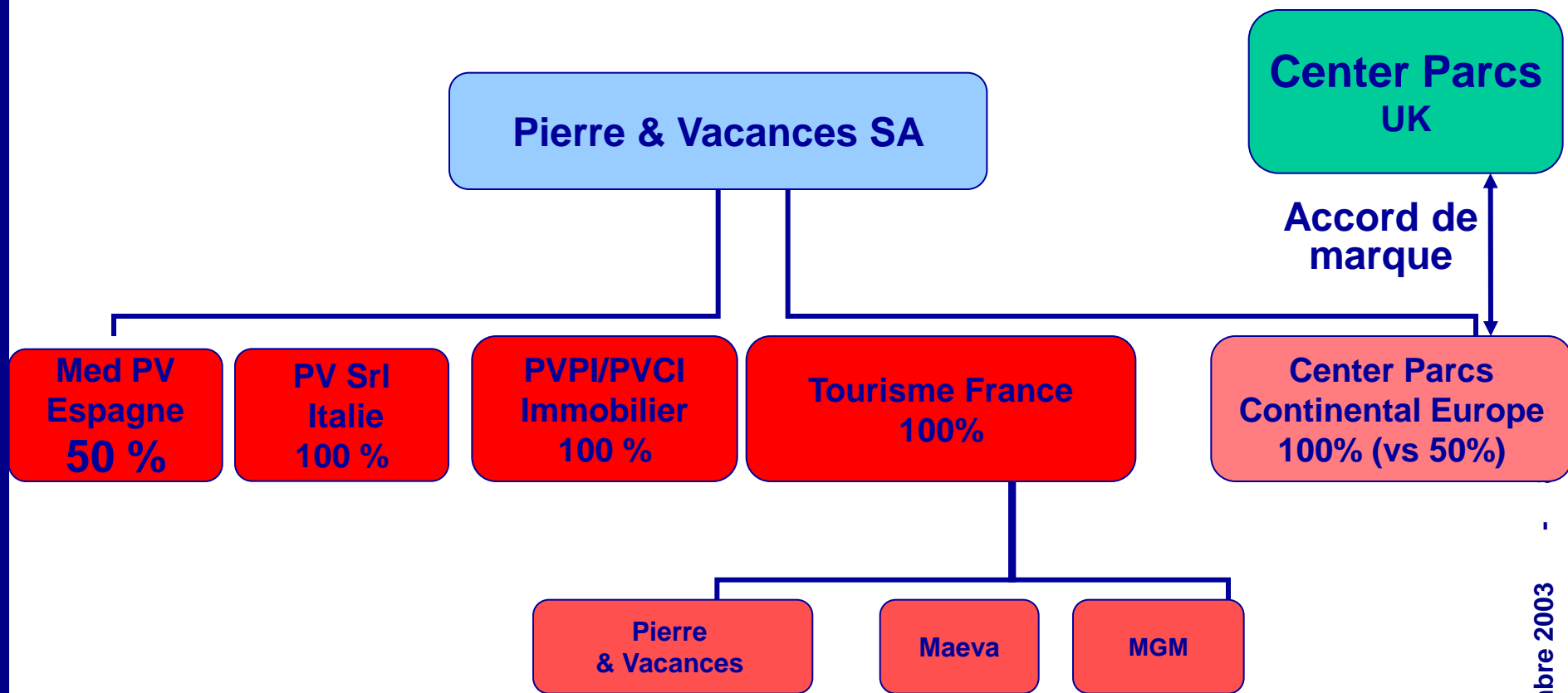


- 14 Port Zélande (P-B)**
Port Zélande 2, 3253 MG Ouddorp
Tél.: 0031 111 67 40 00
- 15 Park Zandvoort (P-B)**
Vondellaan 60, 2041 BE Zandvoort
Tél.: 0031 23 572 00 00

Les modalités de l'acquisition

- **Signature** : le 26 septembre 2003, après accord des autorités de concurrence françaises, belges et néerlandaises
- **Coût total de l'investissement** : 303 M€
(dont MidOcean 270 M€)
- **Contrat de partage de la marque entre CPEC et CPUK**
- **Multiple d'acquisition / EBITDA** :
7,3 fois sur la base des comptes arrêtés à fin septembre 2003
- **Survaleur** : estimée à 180 M€

Nouvel organigramme du Groupe Pierre & Vacances



29 septembre 2003

2. Un refinancement par la cession des murs de 8 villages

Un refinancement conforme à la politique financière du Groupe

La cession des murs de 8 villages permet de :

- rembourser la totalité de la dette de Center Parcs Europe Continentale
- refinancer pour partie l'acquisition de la participation de MidOcean

Première cession: murs de 7 villages

- **Signature :** le 25 septembre 2003
- **Acquéreur :** Green Buyco (Nomura)
- **Prix de vente :** 440 M€ bruts
(415 M€ nets de frais et d'impôts)
- **Loyer :** 39,0 M€ (soit 8,86 %)
- **Durée moyenne :** 15 ans

Deuxième cession : murs du village d'Eemhof

- **Signature :** accord ferme de cession le 20 août 2003, réalisation prévue fin octobre 2003
- **Acquéreur :** Zeeland Investments Beheer BV (investisseur néerlandais)
- **Prix de vente :** 90 M€ bruts (80 M€ nets de frais et d'impôts)
- **Loyer :** 7,65 M€ (soit 8,5 %)
- **Durée :** 15 ans

3. Une incidence financière positive

Une nouvelle taille critique

- Après prise en compte sur 2002/2003 de cette acquisition et de la cession des murs :
 - croissance du chiffre d'affaires à 1,1 milliard d'euros
 - augmentation de 10 % de l'EBITDA à 120 millions d'euros
 - amélioration du résultat net par action :
 - + 33 % avant amortissement des survaleurs
 - + 15 % après amortissement des survaleurs

Une augmentation de la contribution de CPEC aux résultats du Groupe

(M€)

<i>2002/2003 (e)</i>	Pre acquis. (à 50 %)	Post acquis. (à 100 %) (*)
Chiffre d'affaires	263	526
EBITDA	59	71
Résultat d'exploitation	40	60
Frais financiers	-12	-10
Amortissement de survaleur	-2	-11
Impôt/minos	-11	-19
Résultat net courant	15	20
Résultat net courant (avant amort. survaleurs)	17	31

(*) après prise en compte de la cession des murs

Un effet positif sur les résultats

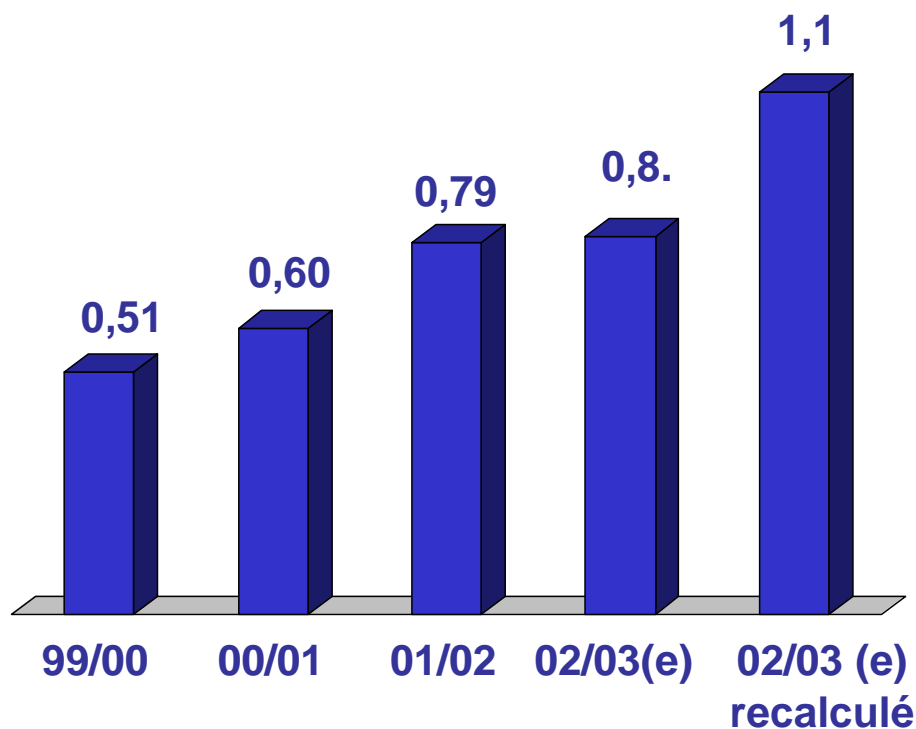
(M€)	Résultat	Résultat net courant
<u>2002/2003 (e)</u>	<u>net courant</u>	<u>avt. amort. survaleurs</u>
Résultat estimé pré-acquisition	36	42
Incidences acquisition (**)	5	14
Résultat estimé post-acquisition	41	56
Croissance du résultat (*)	15%	33%

(*) calculée sur montants en milliers

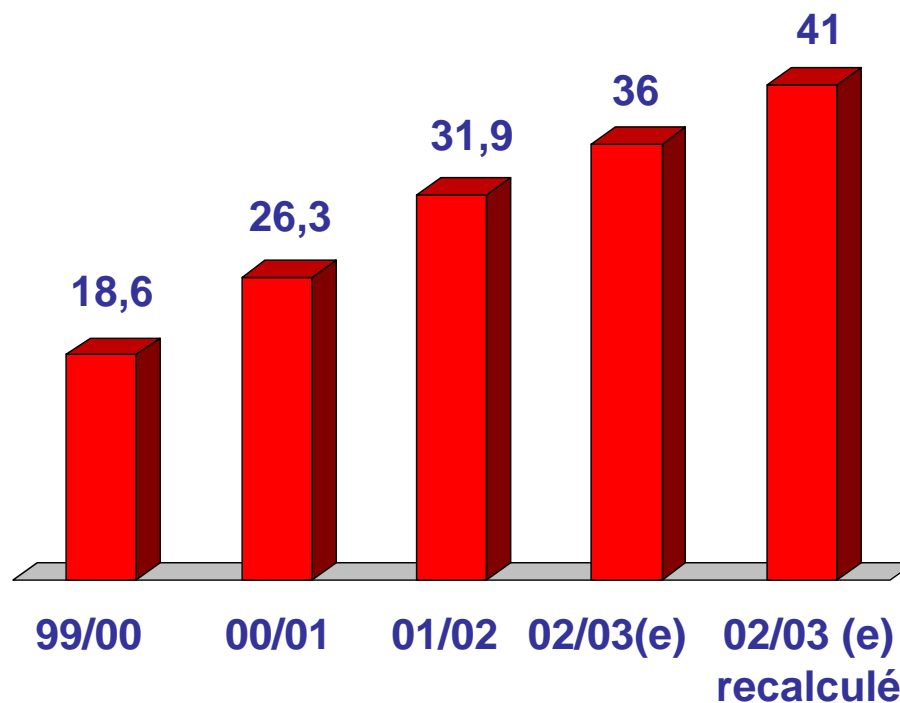
(**) après prise en compte de la cession des murs

Un effet positif sur les résultats

Chiffre d'affaires
(en milliards d'euros)



Résultat net courant
(en millions d'euros)



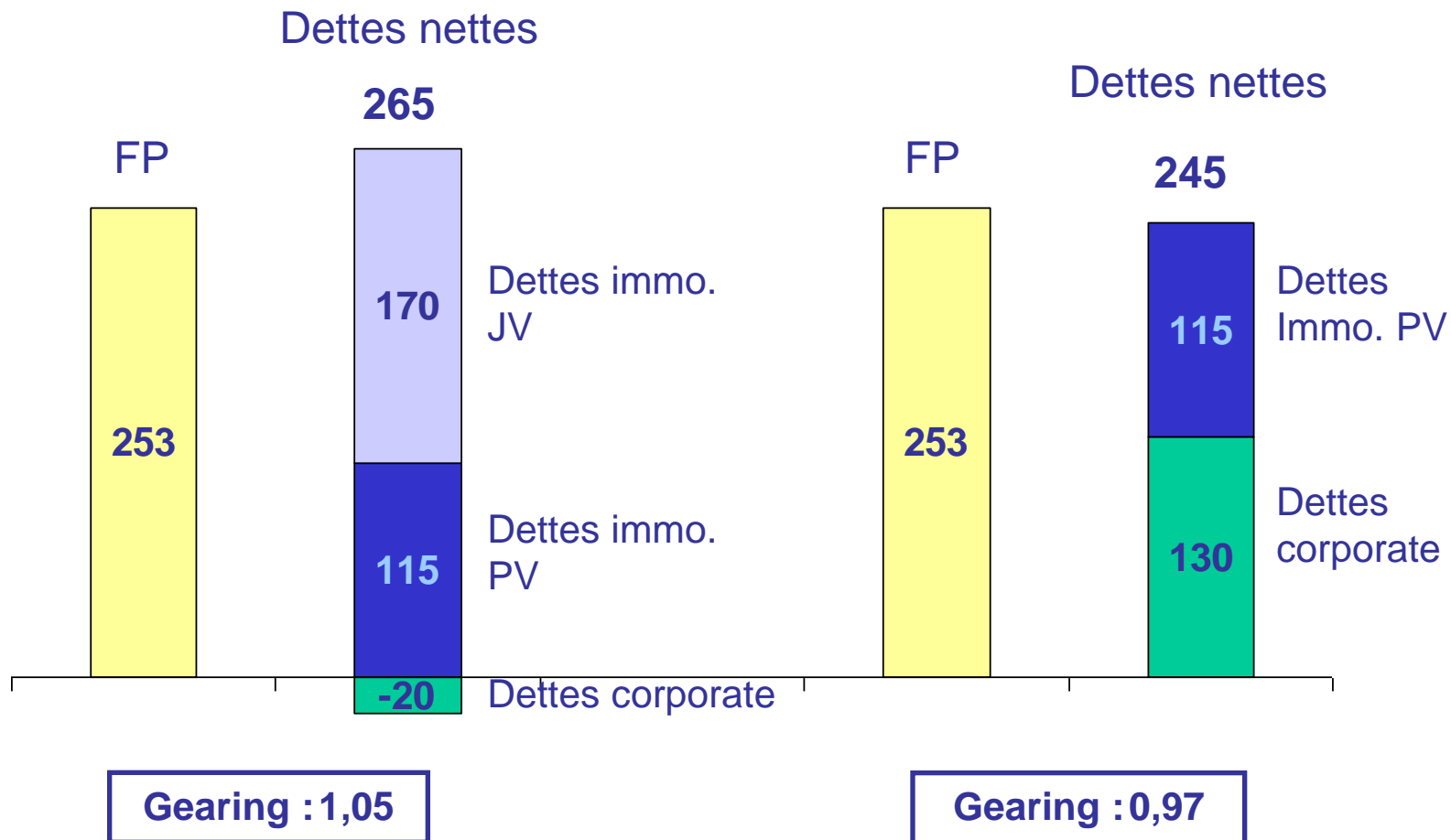
29 septembre 2003 - 17

Une structure financière équilibrée

Base 30 septembre 2003 (en M€)

Bilan avant acquisition

Bilan après acquisition
(après cession Eemhof)



4. D'importantes perspectives de croissance

4. D'importantes perspectives de croissance

- Synergies
- Développement de nouveaux villages Center Parcs
- Accélération de la croissance organique
- Poursuite de la politique de développement

De fortes synergies entre Pierre & Vacances et Center Parcs Europe

- Synergies commerciales :
 - partage des fichiers clients
 - organisations commerciales en Hollande, Allemagne et Belgique

- Synergies opérationnelles et fonctionnelles :
 - rénovations
 - achats
 - centralisation de la gestion de trésorerie...

Développement de nouveaux villages Center Parcs

- En France : 2 projets en cours

Utilisation du savoir-faire immobilier du Groupe pour l'extension ou le développement de nouveaux villages Center Parcs :

- savoir-faire en commercialisation et maîtrise d'ouvrage
- montage financier :
 - financement des «central facilities» par les collectivités locales
 - vente des cottages sur plans à des investisseurs personnes physiques bénéficiant d'incitations fiscales
- En Allemagne : projet de reprise en gestion d'un nouveau village

Accélération de la croissance organique

Des perspectives renforcées dans le développement immobilier suite à de nouvelles incitations fiscales en France

➤ Immobilier neuf :

- Bourgenay
- Biscarosse
- Saint-Jean Pied de Port

➤ Rénovation :

Transformation de résidences 2/3 étoiles en 4 étoiles avec cession à des investisseurs personnes physiques :

- rénovation du portefeuille de résidences acquis auprès de GMFMACIF
- tour Front de Seine au cœur de Paris

Poursuite de la politique de développement

➤ Renforcement de la présence du Groupe en Europe :

- Europe du Nord : Center Parcs
- France et Europe du Sud : Pierre & Vacances et Maeva

➤ Poursuite de la politique d'acquisitions sélectives

Chiffres clés du Groupe Pierre & Vacances après acquisition (estimé)

- Gestion de 49 000 appartements et maisons (38 400 en France, 5 130 aux Pays-Bas, 2 460 en Italie, 1 830 en Allemagne et 1 325 en Belgique)
- 6,8 millions de clients
- CA recalculé 2002/2003 : 1,1 milliard d'euros
- EBITDA recalculé 2002/2003 : 120 millions d'euros
- Résultat net courant recalculé 2002/2003 : 41 millions d'euros