



## RESULTATS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2013

### **GILBERT GANIVENQ, PRESIDENT, ET OLIVIER GANIVENQ, DIRECTEUR GENERAL**

*"Au cours de l'exercice 2012-2013, Groupe Promeo a fourni des efforts importants pour atteindre ses objectifs de valorisation des activités, qui ont été exécutés dans de bonnes conditions. Ils se sont notamment traduits par l'alliance avec 21 Centrale Partners pour donner naissance au leader européen de l'hôtellerie de plein air et dont le déploiement est en cours. Dans l'immobilier, la résistance de l'activité et notre adaptation aux évolutions conjoncturelles sont soutenues par l'innovation produit, une intégration approfondie de nos expertises et une grande mobilisation commerciale. Dans un contexte économique incertain, nous restons prudents dans notre gestion et nos investissements afin de préserver la qualité de nos fondamentaux qui nous permettent d'être raisonnablement confiants pour les années futures."*

### **ACTIVITE DES SOCIETES DU GROUPE**

#### Promotion et commercialisation immobilière : résistance dans une conjoncture dégradée

Dans un environnement économique détérioré, Promeo Patrimoine enregistre au 30 juin 2013 un niveau historiquement bas de réservations, accentué par un nombre moins élevé de lancements commerciaux par rapport à l'année précédente. La réorientation de l'offre produit vers les logements, bureaux et résidences gérées permet néanmoins d'enregistrer une bonne résistance des performances commerciales avec des signatures d'actes stables à 893 lots au 30 juin 2013.

Dans ce contexte, le chiffre d'affaires annuel de la branche atteint 75,6 M€, reflétant la bonne tenue des actes signés sur l'exercice. Avec un taux de marge d'EBITDA de 7,2 % du chiffre d'affaires (contre 10,4% au 30 juin 2012, exercice de 6 mois dont les performances étaient exceptionnellement élevées), Promeo Patrimoine parvient à contenir l'érosion de ses marges malgré le poids des charges de nouveaux programmes non encore activés.

#### Hôtellerie de plein air : première mise en équivalence de Vacalians Group

Groupe Promeo a finalisé en début d'exercice son partenariat stratégique avec 21 Centrale Partners en apportant les actifs de sa branche hôtellerie de plein air au nouvel ensemble Vacalians, regroupant les activités de Village Center (Village Center Loisirs, Kawan Group et Le Gain) d'une part et Vacances directes d'autre part. Cette cession se traduit par une contribution à la trésorerie globale de 68 M€, avant frais relatifs à l'opération.

A la suite de cette opération, Groupe Promeo détenant 43,35% des intérêts de Vacalians, les résultats de cette nouvelle filiale sont désormais consolidés par mise en équivalence. La contribution au résultat net consolidé du Groupe Promeo au 30 juin 2013 s'établit à (1,3) M€, du fait de la structure de financement de la nouvelle entité et des coûts consécutifs à tout rapprochement de structure.

### Gestion des résidences de tourisme : recentrage stratégique et déconsolidation

Le partenariat avec le groupe MMV, spécialisé dans la commercialisation et la gestion d'hôtels et de résidences club, est devenu effectif le 1<sup>er</sup> juillet 2013. Il se traduit par l'apport de la filiale de gestion des résidences (Village Center Gestion) à MMV Résidences, corrélativement à une prise de participation de 10% par Promeo dans la holding de tête du groupe MMV. Cette cession a notamment pour conséquence la déconsolidation anticipée de Village Center Gestion des comptes du Groupe Promeo au 30 juin 2013.

### Gestion patrimoniale : contribution marginale

La contribution du portefeuille d'immobilier d'investissement au chiffre d'affaires est marginale et s'établit à 0,3 M€ au 30 juin 2013. La cession de deux immeubles de bureaux permet de dégager une plus-value de 1,8 M€ avant impôt constatée dans les comptes au 30 juin 2013.

### **ELEMENTS DU RESULTAT CONSOLIDÉ**

Les comptes de l'exercice 2012-2013 ne sont pas directement comparables avec ceux de l'exercice 2012 compte tenu des changements de périmètre d'activité et de la modification de la date de clôture de l'exercice social, votée par l'Assemblée Générale du 29 juin 2012. Les comptes de l'exercice 2012-2013 de douze mois se comparent avec un exercice 2012 d'une durée exceptionnelle de six mois.

En M€	30/06/2013 12 mois	30/06/2012 6 mois
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>76,4</b>	<b>59,8</b>
<b>EBITDA</b>	<b>5,0</b>	<b>0,7</b>
% du CA	6,5%	1,2%
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>3,7</b>	<b>(3,9)</b>
% du CA	4,8%	(6,5%)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>65,8</b>	<b>(4,5)</b>
Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	(1,3)	0,1
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>	<b>61,4</b>	<b>(6,6)</b>
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	1,3	-
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>62,8</b>	<b>(6,7)</b>
% du CA	82,2%	(11,3%)

### **Activité HPA intégrée globalement au 30 juin 2012 et mise en équivalence au 31 décembre 2012**

Le résultat opérationnel courant s'établit à 5,0 M€ au 30 juin 2013. Il se compare à une perte de (3,9) M€ au 30 juin 2012, qui comprenait les résultats traditionnellement saisonniers des activités d'hôtellerie de plein air.

Le résultat opérationnel atteint 65,8 M€ après notamment l'intégration du résultat issu de la réalisation dans le secteur de l'hôtellerie de plein air de l'alliance entre Groupe Promeo et 21 Centrale Partners. Le résultat de cette opération de cession, net de toutes charges, est de 57,8 M€.

La déconsolidation du secteur "gestion des résidences de tourisme" conduit par ailleurs à comptabiliser une moins-value de cession, provisionnée au 30 juin 2013 pour un montant de (2,4) M€.

Dans le prolongement de ces opérations, le coût de l'endettement financier net se réduit sensiblement à 1,3 M€ contre 2,2 M€ pour les six mois de l'exercice 2012.

La mise en équivalence des comptes de Vacaliens conduit à un résultat net des activités poursuivies de 61,4 M€ au 30 juin 2013 contre (6,6) M€ un an plus tôt.

Après prise en compte du résultat net des activités arrêtées pour un montant de 1,3 M€, le résultat net part du groupe au 30 juin 2013 ressort à 62,8 M€ contre (6,7) M€ au 30 juin 2012.

### **RENFORCEMENT DU BILAN**

La structure financière est renforcée. Les capitaux propres progressent de 26% pour s'élever à 86,4 M€ au 30 juin 2013, après une distribution exceptionnelle de 41,5 M€ au titre de l'exercice 2012. La

trésorerie s'établit à 34,0 M€. L'endettement financier enregistre une forte diminution pour ressortir à 24,6 M€ (hors crédits d'accompagnement dans le cadre de l'exploitation des opérations de promotion immobilière) contre 118,5 M€ au 30 juin 2012.

#### **DIVIDENDE ET MODIFICATION DE LA DATE DE CLOTURE**

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 19 décembre 2013 de verser au titre de l'exercice 2012-2013 un dividende de 0,82 euro par action.

A l'occasion de cette Assemblée Générale, il sera également proposé de modifier la date de clôture de l'exercice social au 31 octobre de chaque année, avec l'objectif d'aligner l'exercice social du Groupe Promeo sur celui de Vacaliens.

#### **PERSPECTIVES**

Dans la promotion, Groupe Promeo entend développer et structurer son offre d'accession économique et de VEFA sociale, conforter ses partenariats nationaux par le biais de la co-promotion et réaliser ses opérations habituelles (étudiants, loisirs, affaires) en résidences gérées. Dans l'hôtellerie de plein air, Vacaliens poursuit son développement et présente un potentiel important de création de valeur. L'ensemble de cette stratégie permet à Groupe Promeo de préparer les meilleures conditions de sa croissance future.

#### **A PROPOS DU GROUPE PROMEO**

Groupe Promeo est un acteur de référence du marché de l'immobilier et des loisirs. Son activité est principalement portée par Promeo Patrimoine, spécialisée dans la promotion et la commercialisation de logements, bureaux et résidences gérées. Le Groupe se distingue par une intégration complète des métiers du développement immobilier, de la commercialisation et de l'exploitation de résidences. Groupe Promeo détient également une participation active de 43% dans Vacaliens, leader européen de l'hôtellerie de plein air.

Isin : FR0010254466 - Mnemo: ALMEO - Reuters : ALMEO.PA - Bloomberg : ALMEO:FP - [www.promeo.fr](http://www.promeo.fr)

#### **CONTACTS**

Groupe Promeo - Alain DEGRASSAT - [a.degrassat@promeo.fr](mailto:a.degrassat@promeo.fr)  
Calyptus - Cyril COMBE - [cyril.combe@calyptus.net](mailto:cyril.combe@calyptus.net) - Tél : +33 (0)1 53 65 68 68

## ANNEXES

### ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE (EN MILLIERS D'EUROS)

ACTIF	30/06/2013	30/06/2012
<b>Actifs non courants</b>		
Ecart d'acquisition	431	61 333
Autres immobilisations incorporelles	124	3 850
Immobilisations corporelles	11 989	105 878
Participations entreprises associées	61 608	600
Autres actifs non-courants	2 430	3 080
Actifs d'impôts non courants	585	1 613
<b>Total actifs non courants</b>	<b>77 166</b>	<b>176 355</b>
<b>Actifs courants</b>		
Stocks et en-cours	30 386	40 324
Clients et comptes rattachés	18 863	45 818
Autres actifs courants	10 850	16 642
VMP à la juste valeur	10 343	9 069
Trésorerie et équivalent de trésorerie	23 686	37 653
Actifs non courants destinés à être cédés	10 951	2 295
<b>Total actifs courants</b>	<b>105 079</b>	<b>151 800</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>182 245</b>	<b>328 155</b>

PASSIF	30/06/2013	30/06/2012
<b>Capitaux propres</b>		
Capital émis	3 061	3 061
Autres réserves	22 560	69 161
Actions propres	(2 465)	(164)
Résultat de l'exercice	62 598	(6 744)
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>85 754</b>	<b>65 314</b>
Intérêts minoritaires	642	2 985
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>86 396</b>	<b>68 300</b>
<b>Passifs non courants</b>		
Emprunts et dettes financières à long terme	23 894	106 224
Passif d'impôts non courants	3 844	10 713
Provisions à long terme	2 334	2 964
<b>Total passifs non courants</b>	<b>30 072</b>	<b>119 901</b>
<b>Passifs courants</b>		
Fournisseurs et comptes rattachés	30 013	39 070
Emprunts à court terme	6 931	9 397
Partie courante des emprunts et dettes financières à long terme	658	12 244
Passif d'impôt courants	3 802	7 478
Provisions à court terme	216	217
Autres passifs courants	13 812	69 468
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés	10 347	2 081
<b>Total passifs courants</b>	<b>65 778</b>	<b>139 955</b>
<b>TOTAL DU PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>182 245</b>	<b>328 155</b>

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (EN MILLIERS D'EUROS)

En milliers d'Euros	30/06/2013	30/06/2012
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>76 439</b>	<b>59 818</b>
Autres produits de l'activité	1 029	461
Achats consommés	(53 585)	(22 160)
Charges de personnel	(5 351)	(10 231)
Charges externes	(13 069)	(26 161)
Impôts et taxes	(749)	(1 696)
Dotation aux amortissements et dépréciations	(2 031)	(4 373)
Dotation aux provisions	772	(217)
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis	1 081	638
Autres produits et charges d'exploitation	(844)	40
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>3 692</b>	<b>(3 880)</b>
Autres produits et charges opérationnels	62 151	(606)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>65 843</b>	<b>(4 486)</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	651	323
Coût de l'endettement financier brut	(1 962)	(2 552)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(1 310)</b>	<b>(2 228)</b>
Autres produits et charges financiers	1	(3)
Charge d'impôt	(2 312)	100
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	(784)	52
<b>Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession</b>	<b>61 437</b>	<b>(6 565)</b>
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	1 317	
<b>Résultat net</b>	<b>62 754</b>	<b>(6 565)</b>
Part du groupe	62 598	(6 744)
Intérêts minoritaires	156	179

## ETAT DES FLUX DE TRESORERIE (EN MILLIERS D'EUROS)

Rubriques		30/06/2013	30/06/2012
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>62 754</b>	<b>(6 565)</b>
<b>Résultat net des activités abandonnées</b>		<b>1 317</b>	
<b>Résultat net des activités Poursuivies</b>		<b>61 437</b>	
<i>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</i>		2 571	(3 289)
<i>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts</i>	<b>A</b>	<b>5 685</b>	<b>(1 244)</b>
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	<b>C</b>	5 236	15 706
= <b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b> $(D) = (A + B + C)$	<b>D</b>	<b>3 159</b>	<b>13 386</b>
= <b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>E</b>	<b>52 485</b>	<b>(13 991)</b>
= <b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>F</b>	<b>(66 609)</b>	<b>(1 405)</b>
= <b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE</b> $(D + E + F)$		<b>(10 964)</b>	<b>(2 010)</b>
Trésorerie à l'ouverture		44 822	46 832
Trésorerie à la clôture		33 858	44 822