

Ce communiqué présente des résultats consolidés établis selon les normes IFRS, en cours d'audit par les commissaires aux comptes, et arrêtés par le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA le 24 novembre 2020.

-
- **Un exercice 2019/2020 impacté par la crise sanitaire du COVID-19**
 - **Des financements sécurisés**
 - **Une exécution du plan stratégique Change Up conforme à ses objectifs**
-

I. Principaux faits marquants de l'exercice

Incidence de la crise sanitaire du Covid-19 sur les activités du Groupe

Alors que les performances opérationnelles au 15 mars 2020 étaient en avance par rapport aux objectifs fixés dans le plan Change Up, la crise sanitaire du COVID-19 a contraint le Groupe à la fermeture de la quasi-totalité de ses sites touristiques de mi-mars à fin mai / début juin. Des mesures exceptionnelles de réduction de coûts ont aussitôt été mises en œuvre, notamment la flexibilisation des charges de personnels par le recours à l'activité partielle, l'adaptation des dépenses sur sites, la franchise de loyers des périodes de fermeture.

Au 4^{ème} trimestre de l'exercice, le Groupe atteint à nouveau un niveau d'activité remarquable, en particulier sur les Domaines Center Parcs et les résidences Pierre & Vacances à la montagne avec des taux d'occupation supérieurs à ceux de la saison d'été 2019.

Ces performances confirment l'adéquation entre les offres des marques du Groupe et la demande d'un tourisme familial et de proximité.

Financements

Afin de couvrir les pertes opérationnelles liées à la crise sanitaire, le Groupe a souscrit le 10 juin 2020 auprès de son pool de banques un Prêt Garanti par l'Etat de 240 millions d'euros. De plus, l'échéance de la ligne revolving de 200 millions d'euros, de maturité initiale mars 2021, est prolongée de 18 mois.

Ces soutiens financiers marquent leur confiance dans les fondamentaux et la résilience du Groupe pour surmonter les impacts de la crise sanitaire.

Plan stratégique Change Up

Le 29 janvier 2020, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a présenté son plan stratégique à l'horizon 2024, **Change Up**¹, avec l'objectif d'accélérer et de renforcer la transformation du Groupe, de façon à assurer durablement sa rentabilité.

Ce plan repose sur trois piliers :

- Une optimisation de l'existant impliquant notamment une revue sélective du parc touristique, une évolution de l'offre touristique et une optimisation des coûts immobiliers ;
- Un développement ciblé et rentable, avec de nouveaux projets de développement ;
- Une organisation agile et entrepreneuriale, avec une Holding allégée et concentrée sur les fonctions corporate et la mise en place de Business Lines autonomes intégrant leurs principales fonctions supports pour une meilleure maîtrise de toute leur chaîne de valeur.

¹ Pour plus d'information sur le plan Change Up, se reporter au communiqué de presse et à la présentation du 29 janvier 2020, disponibles sur le site web du Groupe : www.groupepvcp.com

Point d'avancement

Les performances opérationnelles du Groupe au 15 mars 2020, avant l'annonce des mesures de fermeture liées à la crise sanitaire, étaient en avance par rapport aux objectifs fixés dans le plan Change Up. Ainsi, le chiffre d'affaires hébergement des activités touristiques était en croissance de +6,7% à périmètre constant (vs +4,7% attendus en moyenne annuelle), tirée par le pôle Center Parcs qui bénéficie des premiers effets des rénovations de Domaines.

Le déploiement du plan stratégique Change Up s'est par ailleurs poursuivi pendant la période de confinement :

- opérationnellement, par la réalisation de travaux de rénovation des Domaines Center Parcs aux Pays Bas / Belgique / Allemagne,
- au plan social, par les processus d'information / consultation du Comité Social et Economique sur le projet de transformation des structures. Le 10 juin, la Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi a par ailleurs homologué le PSE et les accords signés le 7 avril, préalable nécessaire à sa mise en œuvre.
- sur le volet de la réduction des coûts, avec la réalisation des premières économies.

Au 30 septembre 2020, la mise en place de la nouvelle organisation est quasiment finalisée. Le 1^{er} octobre, les équipes RH et Juridique ont rejoint les organisations Business Lines et Holding, suivies par les équipes Finances à compter de mi-novembre.

Enfin, le plan de réduction des coûts se déroule conformément au calendrier prévu, avec la sécurisation de près de 75% des économies attendues sur la durée du plan.

Center Parcs : Roybon, projets de développement

Roybon

Depuis 2007, le Groupe a initié un projet d'implantation d'un Domaine Center Parcs sur la commune de Roybon, en Isère. Ce projet a reçu un soutien constant de toutes les collectivités territoriales pour ses qualités environnementales, ses potentielles retombées d'emplois et de revenus et sa capacité à revitaliser le territoire.

Depuis plus de 10 ans, des procédures judiciaires contestant les autorisations administratives ont fait obstacle à la réalisation du projet. L'autorisation de défrichement, indispensable à sa réalisation, étant devenue caduque le 12 juillet 2020, et l'accès du site étant bloqué par les « zadistes » occupant illégalement le terrain depuis 2014, le Groupe a décidé le 8 juillet 2020 de renoncer à la poursuite de ce projet.

Projets de développement

Center Parcs poursuit son développement en France et en Europe du Nord dans le cadre du plan stratégique du Groupe Change Up, avec des concepts novateurs :

- En France, le Domaine des Landes de Gascogne (Lot-et-Garonne), en cours de construction, ouvrira au printemps 2022. En Saône-et-Loire et dans le Jura, Center Parcs élabore des propositions d'adaptation aux projets initiaux, visant au renforcement des engagements environnementaux, l'intégration à la nature et de nouveaux types de cottages.
- En Europe du Nord, la stratégie de développement porte principalement sur l'Allemagne, avec deux nouveaux sites en cours d'instruction au Nord de l'Allemagne et en Bavière, ainsi que des négociations et des études sur deux autres sites dans la région de Berlin. Enfin, un premier projet au Danemark est en phase de finalisation conceptuelle et deux projets supplémentaires sont identifiés en Scandinavie.

Par ailleurs, de nombreux Domaines existants font l'objet de rénovations avec une enveloppe d'investissements de près de 400 millions d'euros financée par les propriétaires bailleurs.

II. Activité et résultats de l'exercice 2019/2020 (1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2020)

2.1. Chiffre d'affaires

Remarque liminaire :

Les éléments financiers et les indicateurs commerciaux commentés ci-après sont issus du Reporting opérationnel, plus représentatif des performances et de la réalité économique de la contribution de chacun des métiers du Groupe, i.e. :

- hors incidence de l'application d'IFRS 16 pour l'ensemble des états financiers, norme appliquée aux états financiers consolidés primaires pour la première fois au titre du premier semestre de l'exercice 2019/2020 ;
- avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle (i.e hors application d'IFRS 11) pour les éléments de compte de résultat (sans changement par rapport à la présentation du reporting opérationnel historique du Groupe)

Un tableau de réconciliation avec les états financiers primaires est présenté en annexe à ce communiqué.

en millions d'euros	2019/2020 selon reporting opérationnel	2018/2019 selon reporting opérationnel	Evolutions
Tourisme	1 022,7	1 365,1	-25,1%
- Pierre & Vacances Tourisme Europe (PVTE)	407,3	596,8	-31,8%
- Center Parcs Europe (CPE)	615,4	768,2	-19,9%
dont chiffre d'affaires de location	685,7	923,6	-25,8%
- Pierre & Vacances Tourisme Europe	265,7	406,9	-34,7%
<i>P&V France</i>	<i>160,0</i>	<i>205,2</i>	<i>-22,0%</i>
<i>Adagio et P&V Espagne</i>	<i>105,7</i>	<i>201,7</i>	<i>-47,6%</i>
- Center Parcs Europe	420,0	516,6	-18,7%
Immobilier	275,0	307,7	-10,6%
Total Exercice	1 297,8	1 672,8	-22,4%

Sur l'ensemble de l'exercice (du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2020), le chiffre d'affaires du Groupe s'établit à 1 297,8 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires des activités touristiques ressort à 1 022,7 millions d'euros, en retrait de 25,1 % (- 342 millions d'euros) :

- Les performances opérationnelles au 15 mars 2020 étaient en avance par rapport aux objectifs fixés dans le plan stratégique Change Up, avec une croissance du chiffre d'affaires de près de +45 millions d'euros (+30 millions d'euros de chiffre d'affaires hébergement) ;
- De la mi-mars à fin mai/début juin, le Groupe a été contraint de fermer la quasi-totalité de ses sites. Cette période d'absence d'activité touristique, suivie d'une reprise progressive en juin, a entraîné une baisse de chiffre d'affaires de l'ordre de -325 millions d'euros (-230 millions d'euros de chiffre d'affaires hébergement), dont environ -40 millions d'euros sur la 2^{ème} quinzaine de mars et -285 millions d'euros sur le 3^{ème} trimestre ;
- Au 4^{ème} trimestre de l'exercice, le Groupe affiche un niveau d'activité remarquable pour Center Parcs Europe (+1,4%, dont +8,6% pour les Domaines situés en Belgique, Allemagne et Pays-Bas) et PV France (+9,4% sur les sites montagne), bénéficiant, malgré l'absence de clientèles étrangères, des nouvelles tendances de consommation en faveur d'un tourisme familial et de proximité.

Les résidences Adagio et les sites Pierre & Vacances en Espagne, très dépendantes des clientèles internationales, parviennent cependant à maintenir une activité correspondant à plus de 40% de celle du T4 de l'exercice précédent.

La baisse du chiffre d'affaires au 4^{ème} trimestre de l'exercice s'établit à -63 millions d'euros (-42 millions d'euros de chiffre d'affaires hébergement).

Les activités immobilières enregistrent un chiffre d'affaires de 275,0 millions d'euros sur l'ensemble de l'exercice 2019/2020, (vs. 307,7 millions d'euros en 2018/2019), résultant principalement de la contribution des résidences Senioriales (65,4 millions d'euros), du Center Parcs Lot-et-Garonne (32,6 millions d'euros), de la résidence premium PV à Méribel (31,4 millions d'euros) et des opérations de rénovation de Domaines Center Parcs (102,4 millions d'euros vs. 158,1 millions d'euros en 2018/2019).

Les réservations immobilières enregistrées sur l'exercice auprès d'investisseurs particuliers représentent un volume d'affaires de 200,2 millions d'euros, vs. 256,2 millions d'euros sur l'exercice 2018/2019, après un ralentissement des réservations au 2^{ème} semestre de l'exercice (74,9 millions d'euros vs. 124,0 millions d'euros au 2^{ème} semestre 2018/2019).

2.2. Résultats

<i>(en millions d'euros)</i>	2019/2020	2018/2019
Chiffre d'affaires	1 297,8	1 672,8
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	- 171,5	30,9
Tourisme	- 155,3	29,6
<i>Tourisme Villages Nature® Paris</i>	<i>- 10,1</i>	<i>- 5,5</i>
<i>Tourisme hors Villages Nature® Paris</i>	<i>- 145,2</i>	<i>35,1</i>
Immobilier	-16,2	1,3
Autres produits et charges opérationnels	- 133,6	- 9,7
Frais financiers	- 22,2	- 20,8
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	- 1,0	0,9
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	- 328,3	1,3
Impôts de l'exercice	- 7,8	- 34,4
RÉSULTAT NET	- 336,1	- 33,0
<i>Part du groupe</i>	<i>- 336,2</i>	<i>- 33,0</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>0,1</i>	<i>0,0</i>

Le résultat opérationnel courant du Groupe s'établit à -171,5 millions d'euros (vs. +30,9 millions d'euros en 2018/2019), lourdement impacté par les effets de la crise du COVID-19 sur les activités du Groupe.

Activités touristiques :

Après une forte dynamique de croissance en amont du premier confinement avec une augmentation de 17% du résultat opérationnel courant, soit +18 millions d'euros, le Groupe a enregistré une baisse de chiffre d'affaires de -388 millions d'euros sur le reste de l'exercice, se traduisant par une perte d'environ -203 millions d'euros sur le résultat opérationnel courant du fait des économies réalisées (activité partielle, franchises de loyers...).

Les premières économies réalisées dans le cadre du plan Change Up ont par ailleurs permis de compenser les coûts de mise en place des mesures sanitaires sur sites et au siège.

Le résultat opérationnel courant des activités touristiques s'établit ainsi à -155,3 millions d'euros, vs +29,6 millions d'euros en 2018/2019.

Activités immobilières :

Le résultat opérationnel courant des activités immobilières ressort à -16,2 millions d'euros, grevé par un ralentissement des réservations immobilières et le décalage du lancement de certains projets.

Le résultat opérationnel courant de l'exercice 2019 enregistrait la contribution significative d'opérations de cession-rénovation décalées de 2018 à 2019, partiellement compensée par des coûts complémentaires sur le Domaine d'Allgaü (incidence nette de +12 millions d'euros).

Les autres charges opérationnelles s'élèvent à -133,6 millions d'euros. Elles intègrent notamment, au-delà des coûts liés à la réorganisation du Groupe (-33,5 millions d'euros, conformes aux prévisions pour ce qui concerne le plan Change Up), une dépréciation de la valeur des stocks immobiliers pour un montant de - 61,8 millions d'euros, liée principalement à l'abandon du projet de Center Parcs à Roybon (-41 millions d'euros) et à la revue consécutive des autres projets en France (définition de projets alternatifs afin de conforter leur acceptabilité). Par ailleurs, le contexte actuel a conduit le Groupe à déprécier la valeur de certains actifs incorporels pour un montant d'environ -30 millions d'euros. Les coûts liés aux désengagement de sites s'élèvent quant à eux à près de -5 millions d'euros.

Les charges financières nettes s'élèvent à - 22,2 millions d'euros, en augmentation par rapport à l'exercice 2018/2019 du fait notamment de charges d'intérêts supplémentaires liées au tirage prudentiel en amont de la crise des lignes de crédit (ces lignes étaient remboursées au 30 septembre 2020) et au Prêt Garanti par l'Etat obtenu en juin 2020.

La charge d'impôts concerne principalement une reprise d'impôts différés actifs en France et en Espagne, liée à l'actualisation des projections d'activité court terme suite à la crise COVID.

La perte nette du Groupe s'établit à - 336,1 millions d'euros pour l'exercice 2019/2020 (vs. - 33,0 millions d'euros en 2018/2019), dans un contexte de crise sans précédent.

2.3. Eléments bilanciaux et endettement financier net

▪ Bilan simplifié

<i>en millions d'euros</i>	30/09/2020	30/09/2019	Variations
Ecart d'acquisition	140,0	158,9	-18,9
Immobilisations nettes	362,3	383,7	-21,4
Actifs en location financement	86,1	91,7	-5,6
TOTAL EMPLOIS	588,4	634,3	-45,9
Fonds propres	-83,9	251,4	-335,3
Provisions pour risques et charges	111,2	76,2	35,0
Dette financière nette	330,6	130,9	199,7
Dette liée aux actifs en location financement	94,7	97,7	-3,0
BFR et autres	135,8	78,1	57,7
TOTAL RESSOURCES	588,4	634,3	-45,9

Dette financière nette

La dette financière nette (Dette Bancaire / obligataire minorée de la trésorerie nette) extériorisée par le Groupe au 30 septembre 2020 s'analyse comme suit :

<i>en millions d'euros</i>	30/09/2020	30/09/2019	Variations
Dette bancaire / obligataire	528,8	244,4	284,4
Trésorerie (nette des découverts tirés)	-198,3	-113,5	-84,8
<i>Trésorerie disponible</i>	-205,3	-114,8	-90,5
<i>Découverts tirés</i>	7,0	1,3	5,7
Dette financière nette	330,6	130,9	199,6

La dette financière nette au 30 septembre 2020 (330,6 millions d'euros) correspond principalement :

- au Prêt Garanti par l'Etat obtenu en juin 2020 pour un montant nominal de 240 millions d'euros ;
- à l'ORNANE émise en décembre 2017 pour un montant nominal de 100 millions d'euros ;
- aux emprunts obligataires « Euro PP » émis respectivement en juillet 2016 pour un montant nominal de 60 millions d'euros et en février 2018 pour un montant nominal de 76 millions d'euros ;
- aux crédits contractés par le Groupe dans le cadre du financement des programmes immobiliers destinés à être cédés pour 49,1 millions d'euros (dont 27,7 millions d'euros sur le programme CP du Lot-et-Garonne, 12,5 millions d'euros sur le programme d'Avoriaz et 8,9 millions d'euros de crédits d'accompagnement Senioriales).
- à des découverts tirés pour un montant de 7,0 millions d'euros ;
- nette de la trésorerie disponible, pour un montant de 205,3 millions d'euros.

Au 30 septembre 2020, le Groupe dispose de 450 millions d'euros de liquidité (trésorerie disponible à laquelle s'ajoutent plus de 250 millions d'euros de crédit revolving et de lignes de découvert non tirés).

III. Perspectives

La seconde vague de la pandémie du COVID-19 a conduit les gouvernements européens à prendre début novembre de nouvelles mesures de restriction. Le Groupe a ainsi été contraint de fermer l'ensemble de ses sites PV et CP en France, en Allemagne et en Belgique, pour une période de 4 semaines à minima à compter du 2 novembre 2020. Seuls les Domaines Center Parcs aux Pays Bas restent ouverts, avec une offre réduite : fermeture des bars et restaurants et nombre limité de personnes dans l'Aquamundo.

L'exercice 2020/2021 sera affecté par cette deuxième vague de l'épidémie, mais le Groupe dispose à date d'une liquidité suffisante pour surmonter cette nouvelle crise.

Les fondamentaux du Groupe doivent lui permettre de rebondir dans les prochains mois pour retrouver la trajectoire du plan Change up, en se référant aux remarquables performances de la saison d'été 2020 avec des niveaux d'activité élevés, parfois supérieurs à ceux de l'été 2019.

Annexe : Tableaux de réconciliation

Remarque liminaire

Comme rappelé ci-dessus, le Reporting opérationnel est plus représentatif des performances et de la réalité économique de la contribution de chacun des métiers du Groupe, i.e. :

- hors incidence de l'application d'IFRS 16 pour l'ensemble des états financiers, norme appliquée aux états financiers consolidés primaires pour la première fois au titre du premier semestre de l'exercice 2019/2020 ;
- avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle (i.e. hors application d'IFRS 11) pour les éléments de compte de résultat (sans changement par rapport à la présentation du reporting opérationnel historique du Groupe).

Les tableaux de réconciliation avec les états financiers primaires sont par conséquent présentés ci-après :

Compte de résultat

(en millions d'euros)	FY 2020 reporting opérationnel	Retraitements IFRS 11	Incidence IFRS 16	FY 2020 IFRS
Chiffre d'affaires	1 297,8	- 59,2	- 67,0	1 171,5
Achats et services extérieurs	-1 054,3	+55,1	+377,3*	- 621,9
Charges et produits d'exploitation	-354,4	+16,5	+4,6	-333,3
Dotations aux amortissements / provisions	-60,6	+4,1	-253,5	-310,0
Résultat opérationnel courant	- 171,5	+16,5	+61,4	- 93,7
Autres charges et produits opérationnels	- 133,6	+ 0,2	0,0	- 133,4
Résultat financier	- 22,2	+2,5	- 150,5	- 170,2
QP résultat sociétés mises en équivalence	- 1,0	-19,2	- 5,0	- 25,2
Impôts sur les résultats	-7,8	0,0	+ 5,1	- 2,6
RESULTAT NET	- 336,1	0,0	- 89,0	- 425,1

* Dont Coût des ventes : +66,3 m€, Loyers : +311,0 m€

(en millions d'euros)	FY 2019 reporting opérationnel	Retraitements IFRS 11	FY 2019 IFRS
Chiffre d'affaires	1 672,8	- 77,8	1 595,0
Résultat opérationnel courant	30,9	-0,6	30,2
Autres charges et produits opérationnels	- 9,7	+0,1	- 9,6
Résultat financier	- 20,8	+2,3	- 18,5
QP résultat sociétés MEE	0,9	- 3,5	- 2,5
Impôts sur les résultats	- 34,4	+1,7	- 32,7
RESULTAT NET	- 33,0	0,0	- 33,0

Bilan

<i>(en millions d'euros)</i>	FY 2020 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	FY 2020 IFRS
Ecart d'acquisition	140,0	0,0	140,0
Immobilisations nettes	362,3	- 2,5	359,8
Actifs en location financement / Droits d'utilisation	86,1	+ 2 247,8	2 333,9
Emplois	588,4	+ 2 245,3	2 833,7
Fonds propres	-83,9	- 477,3	- 561,2
Provisions pour risques et charges	111,2	+ 6,9	118,1
Dette financière nette	330,6	0,0	330,6
Dette liée aux actifs en location financement / Obligations locatives	94,7	+ 2 789,5	2 884,2
BFR et autres	135,8	- 73,9	61,9
Ressources	588,4	+ 2 245,3	2 833,7

Tableau de flux de trésorerie

<i>(en millions d'euros)</i>	FY 2020 reporting opérationnel	Incidence IFRS 16	FY 2020 IFRS
Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôts	-223,0	+160,4	-62,6
Variation du besoin en fonds de roulement	+66,9	+8,4	+75,3
Flux provenant de l'activité	-156,1	+168,8	12,7
Investissements nets liés à l'exploitation	-40,1	-	-40,1
Investissements nets financiers	+0,8	-	+0,8
Flux affectés aux investissements	-39,3	-	-39,3
Flux de trésorerie opérationnels	-195,4	+168,8	-26,6
Flux affectés au financement	+280,2	-168,8	+111,4
VARIATION DE LA TRESORERIE	+84,8	0,0	+84,8

Retraitements IFRS 11 :

Pour son reporting opérationnel, le Groupe continue d'intégrer les co-entreprises selon la méthode proportionnelle, considérant que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance. En revanche, les co-entreprises sont intégrées selon la méthode de la mise en équivalence dans les comptes consolidés IFRS.

Incidence IFRS 16 :

La norme IFRS 16 « Contrats de location » est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019, soit l'exercice 2019/2020 pour le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Le Groupe a opté pour la méthode de transition rétrospective simplifiée, avec calcul rétrospectif du droit d'utilisation. Le choix de cette méthode implique que les périodes précédentes ne seront pas retraitées.

Comme présenté dans la Note relative aux Principes Comptables de l'annexe aux comptes consolidés du Groupe, l'application d'IFRS 16 conduit à :

- ✓ reconnaître au bilan tous les engagements de location, sans distinction entre les contrats de location opérationnelle et les contrats de location-financement, avec la constatation :
 - d'un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat de location ;
 - d'une dette au titre de l'obligation de paiements de loyers futurs.La charge de loyers est annulée en contrepartie du remboursement de la dette et de la reconnaissance des intérêts financiers. Le droit d'utilisation fait quant à lui l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée de location.
- ✓ annuler, dans les comptes consolidés, une quote-part du chiffre d'affaires et de la plus-value au titre des cessions réalisées dans le cadre des opérations immobilières avec des tiers (compte tenu des droits d'usufruit détenus par le Groupe). Compte tenu du business model du Groupe reposant sur ses deux métiers distincts, tels que suivis et présentés pour son reporting opérationnel, un tel retraitement ne permet pas de mesurer et refléter la performance économique de l'activité immobilière du Groupe, c'est pourquoi le Groupe continue de présenter, pour sa communication financière, les opérations immobilières telles qu'elles sont issues de son suivi opérationnel.

Pour toute information :

Relations Investisseurs et Opérations Stratégiques

Emeline Lauté

+33 (0) 1 58 21 54 76

info.fin@groupepvcp.com

Relations Presse

Valérie Lauthier

+33 (0) 1 58 21 54 61

valerie.lauthier@groupepvcp.com